



ENDBERICHT

UNTERSUCHUNGSGEBIET

SEVERINSVIERTEL

VERTIEFTE SOZIALRÄUMLICHE UNTERSUCHUNG ZUR ÜBERPRÜFUNG DER ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN EINER SOZIALEN ERHALTUNGS- SATZUNG GEMÄß § 172 ABSATZ 1 SATZ 1 NUMMER 2 BAUGB

2018/19



Auftraggeber



Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Willy-Brandt-Platz 2

50679 Köln

Auftragnehmer



LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Roland Schröder

Gaudystraße 12

10437 Berlin

Tel.: 030 – 816 16 03 93

Fax: 030 – 816 16 03 91

www.LPGmbH.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Sören Drescher

B. Sc. Antonia Weber

Dipl.-Ing. Roland Schröder

Cand. B. Sc. Lena-Marie Brückner (studentische Mitarbeit)

Abbildungen Deckblatt:

Eigene Aufnahmen LPG mbH, Juni 2018

Stand:

April 2019

Inhaltsverzeichnis

A.	Kurzfassung: Wesentliche Ergebnisse der vertieften sozialräumlichen Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Severinsviertel.....	5
B.	Langfassung: Vertiefte sozialräumliche Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB	14
1.	Einleitung	14
1.1	Anlass	14
1.2	Das soziale Erhaltungsrecht	15
1.3	Fragestellungen der vertieften sozialräumlichen Untersuchung	21
1.4	Vorgehensweise und Erhebungsmethodik	21
1.4.1	Analyse der Sekundärstatistik.....	23
1.4.2	Haushaltsbefragung.....	25
1.4.3	Ortsbildanalyse	26
1.4.4	Expertengespräche	27
2.	Kurzvorstellung des Gebietes	29
2.1	Förderkulissen, Planwerke.....	30
2.2	Aktuelle Planungen: Einflussfaktoren.....	32
2.3	Infrastrukturen.....	33
3.	Analyseebene Aufwertungspotenzial	36
3.1	Gebäudealter	36
3.2	Wohnungsschlüssel und Wohnfläche	37
3.3	Eigentumsverhältnisse	39
3.4	Ortsbildanalyse.....	41
3.5	Ausstattungsmerkmale.....	43
3.6	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials.....	47
4.	Analyseebene Aufwertungsdruck	52
4.1	Entwicklung der Angebotsmietpreise	52
4.2	Bestandsmieten.....	53
4.3	Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und Wohnungsverkäufe.....	57
4.4	Bauliche Veränderungen	61
4.5	Ferienwohnungen und Leerstand.....	62
4.6	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks.....	63
5.	Analyseebene Verdrängungspotenzial	65
5.1	Bevölkerungsentwicklung, Wanderung, Alter und Herkunft gemäß kommunaler Statistik	65
5.2	Haushaltsgröße und Haushaltsstruktur	67
5.3	Beteiligung am Erwerbsleben.....	69

5.4	Einkommensverhältnisse und Mietbelastung.....	71
5.5	Gebietsbindung, Nutzung von Infrastruktur, Nachbarschaft und Umzugsgründe	74
5.6	Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials.....	78
6.	Zusammenfassende Bewertung und Begründung.....	81
6.1	Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Nichterlass einer sozialen Erhaltungssatzung	81
6.2	Handlungserfordernis/Erhaltungsziele	83
6.3	Abgrenzung des Geltungsbereichs	84
6.4	Vorschlag für Genehmigungskriterien zur Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts	85
6.5	Vorschlag für eine Überprüfung der sozialen Erhaltungssatzung Severinsviertel	88
7.	Verzeichnisse und Quellen.....	91
7.1	Abbildungsverzeichnis.....	91
7.2	Tabellenverzeichnis.....	92
8.	Quellen.....	94
8.1	Literatur und Statistik	94
8.2	Internetquellen.....	95
8.3	Rechtsquellen/Gesetze/Verordnungen.....	96
Anhang 1:	Repräsentativität der Haushaltsbefragung.....	98
Anhang 2:	Fragebogen	102

A. Kurzfassung: Wesentliche Ergebnisse der vertieften sozialräumlichen Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Severinsviertel

Dem Erlass der sozialen Erhaltungssatzung geht eine städtebauliche Untersuchung aus dem Jahr 2018/19 voraus. Die Satzungs Begründung basiert auf den Ergebnissen der „Vertieften sozialräumlichen Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Untersuchungsgebiet Severinsviertel“ des Büros LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH aus Berlin, April 2019.

I. Allgemeines

Mit Hilfe der Satzung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten und eine weitere Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden.

Die städtebaulichen Ziele sind

1. die Erhaltung des bestehenden Wohnraumangebotes mit den aktuell erreichten durchschnittlichen Ausstattungsstandards und
2. die Erhaltung der Übereinstimmung von sozialer Infrastruktur, Wohnraumangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

In der vertieften sozialräumlichen Untersuchung wird nachgewiesen, dass die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im untersuchten Gebiet Severinsviertel vorliegen. Diese sind: Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck, Verdrängungspotenzial sowie mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Nichterlass einer sozialen Erhaltungssatzung.

II. Ausgangslage

In einer stadtweiten Voruntersuchung durch die Stadt Köln wurden Gebiete mit möglichem Handlungsbedarf und potenziellem Anwendungsbereich für eine soziale Erhaltungssatzung identifiziert, sog. Verdachtsgebiete.¹ Das Severinsviertel wurde als Verdachtsgebiet eingestuft. Am 09.02.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss (Vorlagen-Nummer: 4320/2016) für das Gebiet Severinsviertel durch den Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln gefasst.

¹ Verfahrensvorschlag und Methodik dargestellt im Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch für das Untersuchungsgebiet Severinsviertel, Vorlagen-Nummer: 4320/2016.

III . Ergebnisse der Untersuchung

Charakterisierung des Gebiets

Im Untersuchungsgebiet Severinsviertel lebten zum 31.12.2017 10.775 Personen. Mit einem Durchschnittsalter von 41,9 Jahren ist die Bevölkerung im Severinsviertel etwas älter als im Stadtbezirk Innenstadt, liegt aber im gesamtstädtischen Durchschnitt. Die größten Altersgruppen sind die 30- bis 44-Jährigen und die die 45- bis 64-Jährigen, die gemeinsam etwa die Hälfte der Bevölkerung stellen. Kinder und Jugendliche sind mit rund 11 % weniger stark vertreten als Personen im Alter über 65 Jahre mit rund 17 %. 34,3 % der Bevölkerung weisen einen Migrationshintergrund auf (Stadt Köln: 38,2 %).

Das Gebiet ist baustrukturell durch Blockrandbebauung aus den 1950er und 1960er Jahren geprägt, weist aber mit rund 28 % auch einen hohen Anteil an Wohnbebauung bis zum Jahr 1919 auf, in der Gesamtstadt sind es vergleichsweise nur 7,4 %.² Ein Teilbereich des Gebietes war Bestandteil des ersten Kölner Sanierungsverfahrens in den Jahren 1974 bis 1997 in dessen Zuge u. a. große Teile des ehemaligen Stollwerck-Geländes abgerissen und mit Wohngebäuden im sozialen Wohnungsbau bebaut wurden. Das Sanierungsgebiet umfasste 29 Baublöcke mit etwa 1.100 Gebäuden. Zielsetzung der Sanierung war „der Erhalt und die Stärkung des Severinsviertels als relativ preisgünstiges Wohngebiet mit intensiver funktionaler Mischung, gemischter Sozialstruktur sowie typischem Milieu und Stadtbild“.³

Das Severinsviertel ist durch zwei Buslinien (Innenerschließung) und die Stadtbahn an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Mit dem Lückenschluss durch die Nord-Süd-Stadtbahn, wovon sich mit der Severinstraße, dem Kartäuserhof und dem Chlodwigplatz drei bereits fertiggestellte Haltestellen im Gebiet befinden, soll eine wichtige Verbindung zur Innenstadt, dem Hauptbahnhof und dem Dom in den kommenden Jahren fertiggestellt werden.

Im Severinsviertel und dicht daran angrenzend ist eine hohe Dichte an verschiedenen Bildungseinrichtungen festzustellen wie die Gemeinschaftsgrundschule Zwirnerstraße, die Realschule am Severinswall und der Campus Südstadt der Technischen Hochschule Köln. Dazu befinden sich fünf Kindertageseinrichtungen, sieben Spielplätze und zwei größere Grün- und Parkanlagen (Trude-Herr-Park und Von-Stein-Park) im Gebiet. Darüber hinaus befinden sich im Severinsviertel lokalspezifische Einrichtungen wie Nachbarschafts- und Beratungseinrichtungen (z. B. der Vringstreff, gemeinnützige Vereine, karitative Einrichtungen, das Bürgerhaus Stollwerck), die unterstützende und zielgruppenspezifische Angebote für die Bewohnerschaft bereitstellen.

Aufwertungspotenzial

Der Wohnungs- und Gebäudebestand im Severinsviertel weist verschiedene Baustrukturen und Eigentumsformen auf, mit denen unterschiedliche Aufwertungsspielräume einhergehen. Potenziale ergeben sich flächendeckend über das Gebiet verteilt in allen Baualtersklassen und bei allen Eigentumsformen.

² Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Raumbezugssystem, Datenstand: 2018; betrifft Wohnungen in Gebäuden mit einem Baualter im Zeitraum 1880 bis 1920.

³ Stadt Köln, Stadterneuerung Die Sanierung des Severinsviertels, 1998, S. 14.

Das Severinsviertel stellt einen vielfältigen Wohnungsschlüssel nach Zimmeranzahl und Wohnfläche für verschiedene Haushaltsformen bereit. Der Wohnungsschlüssel bietet aufgrund des hohen Anteils an kleinen 1- bis 2,5-Zimmerwohnungen (51,5 %) bzw. Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 60 qm (37,7 %) ein Potenzial für die Zusammenlegung von Wohnungen zur Schaffung großzügiger Wohngrundrisse – vorbehaltlich des bauordnungsrechtlichen Rahmens –, die das Gefüge aus Bevölkerungs- und Wohnungsstruktur im Gebiet verändern würden. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung unterstreicht, dass bei rund 80 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist, d. h. dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt.

Die Wohnungen im Severinsviertel sind überwiegend mit einer zentralen Heizungs- und einer dezentralen Warmwasserversorgung, Bädern mit Dusche oder Badewanne, mehrfachverglasten Fenstern und einem Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse ausgestattet. Das Ausstattungsniveau und die Gebäudesubstanz sind oft sehr einfach. Es besteht noch ein sehr begrenztes Potenzial für die nachholende Sanierung in Wohnungen, die mit Ofenheizung, Badeofen oder einfachverglasten Fenstern ausgestattet sind. Diese Ausstattungsmerkmale entsprechen nicht dem durchschnittlichen Ausstattungszustand der Wohnungen im Untersuchungsgebiet. Ferner weisen rund 7 % der Gebäude Schäden an der Fassade und/oder Bauteilen auf, die eine künftige Sanierung begründen können.

Es besteht ein zum Teil sehr hohes Potenzial für den An- oder Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie einer zentralen Warmwasserversorgung, einer Fußbodenheizung, eines Gäste-WCs, eines zusätzlichen Balkons/Loggia/Wintergartens/Terrasse oder eines Aufzugs. Besonders hoch ist das Potenzial zur energetischen Gebäudesanierung im Hinblick auf den Einbau einer energieeinsparenden Heizungsanlage, der Dämmung der Fassaden und der Dämmung von Heizungs- und Warmwasserleitungen. Bauliche Aufwertungspotenziale, die über den gebietstypischen Ausstattungszustand von Wohnungen und Gebäuden hinausgehen und mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden können, sind demnach im Severinsviertel vorhanden.

Der Gebäude- und Wohnungsbestand ist sehr stark durch private Eigentumsformen geprägt. Private Hauseigentümerinnen und -eigentümer sind die dominierende Eigentumsform. Es bestehen nur sehr geringe Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten für die Stadt Köln, um auf den lokalen Wohnungsmarkt einwirken zu können. Nur rund 14 % der Wohnungen befinden sich im Eigentum des Wohnungsunternehmens GAG Immobilien AG.⁴ Rund 750 Wohnungen im Stadtviertel Severinsviertel unterliegen gegenwärtig einer Sozialbindung.⁵ Bis zum Jahr 2021 werden rund 16 % der Bindungen auslaufen. Mit dem Auslaufen der Belegungsbindung fällt die Mietpreisbindung weg und Mieterhöhungen für diese Wohnungen richten sich nicht mehr nach den jeweils abgeschlossenen Förderungsverträgen, sondern wie für andere nicht geförderte Wohnungen nach den Mieterhöhungsmöglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Diese Mieterhöhungspotenziale können – entsprechend der gesetzlichen Mieterhöhungsfristen – von den Eigentümerinnen und Eigentümern der betroffenen Bestände genutzt und das Mietniveau (schrittweise) an das ortsübliche Mietniveau angepasst werden. Durch das Auslaufen von Belegungsbindungen erhöht sich somit der Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt, indem Wohnraum für bedürftige bzw. förderungsberechtigte Haushalte innerstädtisch verloren geht.

⁴ Mit einem hohen Anteil ist die Stadt Köln Hauptaktionär der GAG Immobilien AG.

⁵ Stadt Köln, Beantwortung einer Anfrage im Stadtentwicklungsausschuss, Ds. Nr. 0781/2018.

Das Severinsviertel ist ein Mietwohnungsquartier, da über 90 % der Wohnungen derzeit Mietwohnungen sind. Für Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen ergibt sich allein aus der Quantität, aber auch aus der Eigentumsstruktur und der erhöhten Nachfrage nach dieser Eigentumsform bzw. der Nachfrage nach Investitionen in diesem Marktsegment ein sehr großes Potenzial. Eigentumswohnungen weisen einen deutlich höheren Ausstattungsgrad mit wohnwerterhöhenden Merkmalen wie Balkon, Zweitbalkon, Fußbodenheizung, Badezimmer mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander, hochwertige Bodenbeläge oder gedämmte Fassaden auf. Dies lässt darauf schließen, dass es im Zuge von Wohnungsumwandlungen zur Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale kommt. Dies kann Auswirkungen auf die Miethöhe und die Bewohnerstruktur der betroffenen Wohnung haben, wenn die Eigentumswohnung dann nicht selbst genutzt wird, sondern wieder vermietet wird.

Aufwertungsdruck

Das Severinsviertel weist eine hohe bauliche und wohnungswirtschaftliche Dynamik auf, die sich in den vergangenen fünf Jahren kontinuierlich gesteigert hat und den Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt stark erhöht hat.

Im Stadtviertel Severinsviertel, das nicht vollständig deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet ist, ist die Angebotsmiete im Zeitraum 2013 bis 2017 um rund 17 % angestiegen. Das Angebotsmietniveau lag im Jahr 2017 mit 12,50 Euro/qm somit um 1,40 Euro/qm über dem stadtweiten Vergleichswert. Nicht nur das erreichte Mietniveau, das eine hohe Attraktivität für die Vermietung von Wohnraum begründet, sondern auch die Entwicklung der Mietpreise zeigen einen starken wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck und lassen einen weiteren Anstieg erwarten.

Das Bestandsmietniveau liegt gegenwärtig bei 9,32 Euro/qm, bereits 42,1 % der Haushalte haben eine Miete von mindestens 10,00 Euro/qm. Im Wohnungsbestand ist eine ähnliche Mietentwicklung wie bei den Angebotsmieten festzustellen, die sich in einem sehr starken und kontinuierlichen Anstieg des Mietniveaus niederschlägt. Bei Haushalten, die zwischen den Jahren 2004 und 2009 in das Untersuchungsgebiet gezogen sind, liegt das Mietniveau gegenwärtig bei 9,00 Euro/qm nettokalt (Median⁶), bei Haushalten, die in den letzten fünf Jahren zugezogen sind, liegt es bei 11,33 Euro/qm nettokalt (Median). 37,3 % der Haushalte, die in den letzten fünf Jahren in das Untersuchungsgebiet gezogen sind, haben eine Miete von mehr als 12,00 Euro/qm. In Anbetracht der Bestandsmietentwicklung und des sehr hohen Angebotsmietniveaus kommt dem Severinsviertel eine hohe Bedeutung in der Versorgung von Haushalten mit preisgünstigem Wohnraum zu, da noch rund ein Viertel der Wohnungen einen Mietpreis von unter 7,00 Euro/qm aufweisen. Insbesondere kleiner Wohnraum weist sehr hohe Quadratmeterpreise auf. Im Vergleich zum Kölner Mietspiegel 2017 fällt auf, dass insbesondere kleine Wohnungen sowie Wohnungen der Baualtersklasse bis 1960 ein deutlich höheres Mietniveau aufweisen. Das Auslaufen von Mietpreisbindungen im geförderten Wohnungsbau, die ein Mietniveau von 5,78 Euro/qm aufweisen, wird den Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt erhöhen, da preisgünstiger Wohnraum verloren geht (vgl. Aufwertungspotenzial). Das günstigste Mietniveau lässt sich im genossenschaftlichen Wohnungsbestand und dem Wohnungsbestand der GAG Immobilien AG feststellen, jedoch entfällt nur ein geringer Anteil der Wohnungen auf diese Bestände (vgl. Aufwertungspotenzial).

⁶ Der Median ist der mittlere Wert einer Datenverteilung. Die eine Hälfte aller Individualdaten ist immer kleiner, die andere größer als der Median.

Fast die Hälfte aller Haushalte war in den vergangenen Jahren von Mieterhöhungen betroffen, die sich hauptsächlich auf die Anpassung an den Mietspiegel, aber auch zu rund 11 % auf modernisierungsbedingte Mieterhöhungen verteilen. In Kombination mit dem erreichten Mietniveau im Vergleich zum Mietspiegel wird deutlich, dass das Niveau des Mietspiegels erreicht bzw. zum Teil bereits überschritten ist, so dass weitere Mietanpassungen im Bezug zum Mietspiegel schwer zu begründen sind. Weitere Mietanpassungen sind daher vor allem im Hinblick auf die Ausschöpfung von Modernisierungspotenzialen zu erwarten, denen mit dem sozialen Erhaltungsrecht begegnet werden kann. Es wird deutlich, dass im Severinsviertel die vorhandenen Mieterhöhungspotenziale genutzt werden und somit neben der hohen Neuvermietungsrendite nach Wohnungswechsel zum Anstieg des Mietniveaus beitragen.

Neben der Mietentwicklung bemisst sich der Aufwertungsdruck insbesondere an der Dynamik der baulichen Maßnahmen. Nur diese können direkt mit dem sozialen Erhaltungsrecht beeinflusst werden. Im Severinsviertel ist eine sehr hohe bauliche Aktivität in den letzten fünf Jahren festzustellen. Bei 46 % der Haushalte ist es zu baulichen Veränderungen in der Wohnung oder dem Wohngebäude gekommen. Die Baumaßnahmen bezogen sich auf Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Hervorzuheben sind insbesondere energetische Modernisierungsmaßnahmen, die rund ein Drittel der Baumaßnahmen betreffen und verdeutlichen, dass das festgestellte bauliche Aufwertungspotenzial bereits genutzt wird. Es ist außerdem zum An- bzw. Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale gekommen, die den Wohnwert der Wohnung erhöhen. In Einzelfällen sind auch Wohnungszusammenlegungen bzw. Grundrissveränderungen zu registrieren, d. h. dass das gesamte erhaltungsrechtliche Genehmigungsspektrum im Severinsviertel zur Anwendung gekommen wäre, wenn das Gebiet bereits als soziales Erhaltungsgebiet festgesetzt worden wäre.

Die Quote der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen in Bestandsgebäuden je 1.000 Haushalte in den letzten fünf Jahren an allen Haushalten liegt im Untersuchungsgebiet höher als im Stadtteil Altstadt-Süd und deutlich über dem Vergleichswert der Gesamtstadt. Gemäß Haushaltsbefragung ist auch weiterhin mit Wohnungsumwandlungen zu rechnen. Aufgrund bestehender Eigentumsformen und des attraktiven Wohnstandortes kann eine hohe Attraktivität für die Bildung von Wohneigentum im Untersuchungsgebiet abgeleitet werden. Im Zuge von Wohnungsumwandlungen ist mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen (vgl. Aufwertungspotenzial). Dies kann Auswirkungen auf die Miethöhe und die Bewohnerstruktur der betroffenen Wohnung haben.

Verdrängungspotenzial

Die gegenwärtige Bevölkerungszusammensetzung im Severinsviertel ist durch eine sehr vielfältige Mischung hinsichtlich der Altersstruktur, der Nationalität, der Wohnformen und Wohndauer sowie der Einkommensverhältnisse geprägt.

Im Gebiet leben 51,9 % der Haushalte bereits seit mindestens zehn Jahren, was auf gewachsene nachbarschaftliche Strukturen und informelle Netzwerke schließen lässt. Die Bewertung des Zusammenlebens und der nachbarschaftlichen Kontakte wird von den Haushalten sehr positiv bewertet. Die hohe Wohnzufriedenheit zeigt sich auch anhand der sehr gering ausgeprägten Umzugsneigung der Haushalte. Die Haushalte haben eine überwiegend hohe Gebietsbindung, die sich durch die positive Bewertung des Wohnumfeldes und der Nutzung der lokalen Infrastrukturen ebenfalls zeigen. In der Befragung wurde

jedoch auch auf negative Prozesse wie steigende Mieten, Verdrängung von Haushalten und Armut im öffentlichen Raum hingewiesen.

Das Einkommensniveau ist vielfältig, sowohl Haushalte mit geringen, als auch Haushalte mit hohen Einkommen wohnen im Severinsviertel. Insbesondere Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von bis zu 2.000 Euro müssen über 40 % (Median) für die Warmmiete aufwenden. Aufgrund dieser sehr hohen Warmmietbelastung können diese Haushalte nur sehr begrenzt Mietpreissteigerungen finanzieren und sind daher stark verdrängungsgefährdet. Das betrifft im Severinsviertel rund ein Viertel aller Mieter-Haushalte. Auch Haushalte mit mittleren Einkommen von bis zu 3.000 Euro müssen bereits rund ein Drittel des Einkommens (Median) für die Warmmiete aufwenden. Insgesamt weisen daher 46,6 % der Haushalte eine Warmmietbelastung von mindestens 30 % auf und sind daher stark bis sehr stark verdrängungsgefährdet. Die beschriebene Mietentwicklung, die hohe bauliche Aktivität und der Wegfall von belegungsgebundenen Wohnungen werden die Warmmietbelastung im Viertel beeinflussen und die Verdrängungsgefahr auch für Haushalte mit mittleren Einkommen weiter erhöhen.

Die Indikatoren zur sozialen Lage sind im Vergleich zur Stadt Köln stärker ausgeprägt, dies betrifft vor allem die Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung im Alter gemäß des 4. Kapitels SGB XII, wohngeldbewilligte Haushalte und Personen mit Bezug von Arbeitslosengeld nach SGB III. Die Entwicklung in den vergangenen Jahren zeigt einen leichten Rückgang der Indikatoren. Dies könnte ein Hinweis auf Verdrängungsprozesse sein. Der Anteil an Empfängerinnen und Empfängern von Grundsicherung im Alter ist hingegen angestiegen. Aufgrund des Mietniveaus, des Wohnraumangebotes und des Anteils an Sozialwohnungen übernimmt das Severinsviertel gegenwärtig auch eine Versorgungsfunktion mit Wohnraum für kleine und einkommensschwache Haushalte. Dies wird belegt durch den noch feststellbaren Zuzug von Haushalten mit geringen Einkommen. Die beschriebenen wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen können diese Versorgungsfunktion weiter beeinträchtigen.

Durch die Haushaltsbefragung konnten insbesondere folgende Haushaltstypen identifiziert werden, die in besonderem Maße durch Mieterhöhungen im Zuge baulicher Veränderungen verdrängungsgefährdet sind. Dazu gehören:

- **Kleine, einkommensschwache Haushalte.** Diese Haushalte weisen eine besonders hohe Mietbelastung auf und sind Nachfrager des begrenzten Kleinraumwohnungssegments, auf das die höchsten Netto-Kaltmieten/qm entfallen. Weitere Mietpreissteigerungen im Zuge von baulichen Aufwertungsmaßnahmen können von diesen Haushalten nicht mehr getragen werden. Ein Umzug innerhalb des Untersuchungsgebietes zu ähnlichen Bedingungen wird somit zunehmend erschwert und auch der Zuzug in das Untersuchungsgebiet verläuft aufgrund der hohen Neuvermietungspreise unter anderen Rahmenbedingungen. Davon können insbesondere auch Haushalte mit einer hohen Wohndauer betroffen sein: Sie sind durch einen höheren Anteil an Rentnerinnen und Rentnern mit geringen Einkommen gekennzeichnet und auf die Erhaltung von preisgünstigen Wohnungen angewiesen. Der Anstieg von Altersarmut verschärft diese Problematik. Diese Haushalte tragen durch ihre hohe räumliche Bindung an das Quartier zum Funktionieren von Nachbarschaften und zur Auslastung der bewohneradäquaten Infrastruktur bei.

- **Haushalte mit einer hohen Mietbelastung.** Das bedeutet, dass hier nicht nur sozial schwächere Haushalte, sondern auch die so genannte Mittelschicht von Verdrängung bedroht ist. Dies gilt vor allem für die Haushalte mit Kindern, die in viel geringerem Maße ihre Ausgaben zugunsten einer höheren Miete umschichten können.
- **Haushalte mit Kindern.** Viele Haushalte mit Kindern sind in ihrer wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit begrenzt. Preissteigernde Veränderungen der Wohnsituation können in besonderem Maße zu sozialen Härten führen, wenn keine Kompensation der zusätzlichen Mietbelastung stattfinden kann. Bei alleinerziehenden Haushalten ist diese Gefahr nochmal deutlich höher einzuschätzen.

Hervorzuheben ist außerdem das besondere Angebot an sozialen und unterstützenden Infrastrukturen im Severinsviertel wie der Vringstreff, kirchliche Einrichtungen, das Bürgerhaus Stollwerck und die stark im Quartier verwurzelten Kindertageseinrichtungen und die Grundschule Zwirnerstraße. Insbesondere der Vringstreff ist sehr stark an den Bedarfen der lokalen Bevölkerung orientiert und übernimmt eine wichtige unterstützende Funktion. Die unterstützende Infrastruktur kommt insbesondere den identifizierten, stark verdrängungsgefährdeten Haushalten – sozial benachteiligten, einkommensschwachen Haushalten und Familien – zu Gute.

IV. Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Nichterlass einer sozialen Erhaltungssatzung

Mit dem städtebaulichen Instrument einer sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB ist es möglich, Einfluss auf die grundsätzliche Erhaltung des Wohnungsbestandes, der Wohnungsgrößen, der Eigentumsformen und Nutzungen der Wohnungen als eine wesentliche städtebauliche Voraussetzung für die Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalts- und Bewohnerstruktur zu nehmen.

Bei Nichterlass der Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten sind folgende teils erhebliche negative städtebaulichen Folgen für das Severinsviertel zu erwarten:

- **Verlust eines vielfältigen Wohnungsangebotes für verschiedene Haushaltsformen und Bevölkerungsgruppen:** Das gegenwärtige Mietpreisniveau und der Wohnungsschlüssel tragen dazu bei, dass im Severinsviertel unterschiedliche Haushaltsformen und Einkommensgruppen wohnen. Die Wohnbevölkerung ist gegenwärtig durch eine vielfältige Zusammensetzung hinsichtlich der Merkmale Alter, Bildung, Einkommen und Haushaltsform gekennzeichnet. Der Zuzug von verschiedenen Haushaltsgruppen in das Gebiet ist gegenwärtig noch möglich, es werden jedoch Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung erwartet, die sich aufgrund eines stark ansteigenden Mietniveaus, bestehender Umwandlungspotenziale sowie einer sehr hohen baulichen Dynamik im Gebäudebestand zukünftig verstärken werden. Das Gebiet ist gegenwärtig durch einen hohen Anteil an Haushalten mit einer bereits hohen Warmmietbelastung gekennzeichnet, was nicht nur die Geringverdienenden, sondern auch Haushalte mit mittleren Einkommen betrifft. Besonders verdrängungsgefährdet sind Haushalte mit geringem Einkommen und Kindern. Die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebotes nach Art und Maß, die

Reglementierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und die Untersagung bestimmter baulicher Maßnahmen zum Abfedern modernisierungsbedingter Mieterhöhungen trägt daher zur Erhaltung preisgünstigen Mietwohnraums bei, der zur Versorgung der Gebietsbevölkerung dient und somit Segregationsprozessen entgegenwirkt.

- **Verlust der Funktion des Mietwohnungsquartiers:** Das Severinsviertel ist durch Mietwohnungen im privatwirtschaftlichen Eigentum geprägt. Das Quartier hat gegenwärtig noch den Charakter eines Mietwohnungsquartiers. Der Verlust von weiterem Mietwohnraum droht, da sehr hohe Potenziale für Wohnungsumwandlungen bestehen. Die Untersuchung zeigt, dass im Quartier ein hoher Anteil an Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen sowie zum Teil sehr hoher Warmmietbelastung lebt. Es wurde nachgewiesen, dass in Eigentum umgewandelte Wohnungen, die vermietet werden, einen höheren Ausstattungsgrad aufweisen, als andere Mietwohnungen. Weitere Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen führen zur Aufwertung von Wohnraum und begründen eine konkrete Verdrängungsgefahr für die betroffenen Mieterinnen und Mieter, die kaum in der Lage sind, die Wohnungen selbst zu übernehmen oder auf Mietsteigerungen zu reagieren. Der hohe Anteil an Seniorinnen und Senioren und die leicht steigende Altersarmut sind weitere limitierende Faktoren.
- **Erhaltung des Wohnungsschlüssels mit vielen Kleinraumwohnungen, um nachfragegerechte Belegung zu gewährleisten:** Der Wohnungsschlüssel ist durch einen hohen Anteil an 1- bis 2,5-Zimmerwohnungen gekennzeichnet. 1- und 2-Personen-Haushalte stellen den größten Anteil gemäß der Haushaltsgröße. Das Zusammenwirken zwischen Wohnungsschlüssel und Haushaltsstruktur muss erhalten bleiben, um eine nachfragegerechte Belegung der Wohnungen gewährleisten zu können.
- **Veränderung der Nachfrage und Auslastung von Infrastrukturen und Folgeinvestitionen zum Aufbau öffentlicher Infrastrukturen in anderen Stadtteilen:** Im Severinsviertel sind die Zusammenhänge zwischen der Gebietsbevölkerung und der sozialen und gewerblichen Infrastruktur stark. Über Jahre konnten sich bedarfsgerechte Infrastruktur-, Beratungs- und Nachbarschaftseinrichtungen etablieren, die passgenau auf die ansässige Bevölkerung zugeschnitten sind. Auch die lokale Ökonomie (Kleingewerbe, Fachgeschäfte) ist im Gebiet unmittelbar auf die Bevölkerung zugeschnitten. Insbesondere die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen, die im Gebiet stark vertreten sind, sind auf diese wohnortnahen Angebote angewiesen. Die Inanspruchnahme der Infrastrukturangebote und besonderen Leistungen für bedürftige Haushalte wie im Vringstreff, dem Bürgerhaus oder karitativen Einrichtungen kann durch die Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährdet werden und zieht bei Verdrängung gleichzeitig Folgeprobleme in anderen Stadtquartieren nach sich, da es zur Konzentration von sozialen und ökonomischen Problemen kommen kann, die zum Beispiel den Aufbau flankierender Infrastrukturen oder sozialer Einrichtungen durch zusätzliche öffentliche Investitionen notwendig machen.
- **Verlust von sozialen und informellen Netzwerke sowie nachbarschaftlicher Stabilität:** Die Haushalte weisen ein gering ausgeprägtes Umzugsinteresse aufgrund ihrer hohen Gebietsbindung, einem hohen Anteil an Stammbevölkerung, einer positiven Bewertung der Wohnung und

enger Kontakte zu Nachbarinnen und Nachbarn auf. Die Haushalte pflegen intensive Kontakte zu den Nachbarinnen und Nachbarn und weisen eine hohe Bereitschaft auf, sich gegenseitig zu helfen. Diese unterstützenden Hilfsangebote ergänzen die Angebote der öffentlichen Grundversorgung und stellen einen hohen Wert für eine funktionierende Nachbarschaft dar und tragen dazu bei, dass keine zusätzlichen städtebaulichen Folgekosten entstehen. Neben der zentralen Lage, der guten Anbindung und dem Angebot an Grünflächen sind die Bevölkerungsmischung, die Nähe zu Bekannten, Freunden und Verwandten, das Lebensgefühl im Severinsviertel häufig genannte Zuzugs- und Bleibegründe. Dadurch wird die enge Bindung an das Quartier deutlich. Das Funktionieren von Nachbarschaften ist an stabile Bevölkerungsstrukturen und eine – wie im Severinsviertel festgestellte – gemischte Bevölkerungszusammensetzung hinsichtlich Haushaltsstruktur, Herkunft, Bildung und Einkommen geknüpft. Dem allgemeinen Grundsatz der Bauleitplanung – die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen⁷ – wird mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts entsprochen.

Insgesamt sind die negativen städtebaulichen Auswirkungen einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auf Umfang und bedarfsgerechte Ausstattung der Wohnungen, auf den städtebaulichen Charakter, die Infrastrukturauslastung sowie sozialräumliche Gebietsstrukturen als erheblich einzuschätzen.

Im festzusetzenden sozialen Erhaltungsgebiet werden daher Maßnahmen empfohlen, um Veränderungsprozesse soweit zu begrenzen, dass ihre Auswirkungen beherrschbar bleiben. Die soziale Erhaltungssatzung ist das geeignete städtebauliche Instrument dafür, da die Dynamik gedämpft und ein aus stadtplanerischer Sicht adäquater behutsamer und allmählicher Wandel ermöglicht wird. Bauliche Maßnahmen sind in einem Umfang, der auf die Bevölkerung zugeschnitten ist, weiterhin erlaubt.

⁷ § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB.

B. Langfassung: Vertiefte sozialräumliche Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB

1. Einleitung

1.1 Anlass

Durch anhaltendes Wachstum, zum Teil drastisch steigende Mieten, das erhöhte Interesse an der Verwertung von Immobilien sowie neuen Ansprüchen an Ausstattungsstandards und Wohnkomforts einkommensstarker Haushalte verzeichnen die Metropolen in Deutschland einen stetig enger werdenden Wohnungsmarkt. Das Kölner Severinsviertel ist ein zentraler und attraktiver Wohnstandort mit sehr guter Infrastrukturausstattung, so dass der Druck auf den Wohnungsmarkt auch hier zu spüren ist und Modernisierungen und Mietpreissteigerungen zu verzeichnen sind. Um die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu beeinflussen, sind auf Ebene der Kommunen nur wenige städtebauliche Eingriffsmöglichkeiten vorhanden. Eine Möglichkeit bietet der Erlass von sozialen Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB.

Das soziale Erhaltungsrecht wurde und wird in den Großstädten Deutschlands in den vergangenen Jahren immer häufiger eingesetzt, so haben insbesondere die Städte Berlin, Hamburg und München bereits weite Teile ihrer Innenstädte mit sozialen Erhaltungsgebieten unter Schutz gestellt. Zwar können mit dem städtebaulichen Instrument keine Mietobergrenzen festgelegt werden und bauliche Angleichungen an zeitgemäße Standards sind zu akzeptieren, dennoch kann in sozialen Erhaltungsgebieten allein durch die Einführung einer Genehmigungspflicht und damit eines Genehmigungsvorbehaltes für bauliche Änderungen auf die Quartiersentwicklung steuernd Einfluss genommen werden. Vor diesem Hintergrund erhält das soziale Erhaltungsrecht eine große Bedeutung in angespannten lokalen Wohnungsmärkten.

Im Mittelpunkt des sozialen Erhaltungsrechts steht die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen, die sich aus dem jeweiligen örtlichen Zusammenhang ergeben müssen. Im optimalen Fall korrespondieren die Bevölkerungsstruktur, das Wohnraumangebot und die öffentliche Infrastruktur eines Quartiers miteinander, so dass eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur dazu führen kann, dass negative Auswirkungen auf die bereitgestellte Infrastruktur oder die Wohnraumversorgung möglich sind. Für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung ist zu verdeutlichen, dass die ansässige Wohnbevölkerung zum einen unter einem Verdrängungsdruck steht und zum anderen auf die Wohnungen und die Infrastruktur im Quartier angewiesen ist. Die soziale Erhaltungssatzung verfolgt mit dieser Logik ausschließlich städtebauliche Interessen, der Schutz einzelner Mieterinnen und Mieter ist kein direktes Ziel.⁸ Trotz der rechtlich begrenzten Eingriffsmöglichkeiten kann mit der sozialen Erhaltungssatzung „für die in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Verdrängungen geschützt werden.“⁹ Mit sozialen Erhaltungssatzungen können Modernisierungen dem-

⁸ Vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urt. Vom 14.12.2000 - 3 K 25/99-, NVwZ-RR 2001, 719 = BauR 2001, 1397 = UPR 2001, 233 = NordÖR 2001, 213.

⁹ BVerfG, Beschl. vom 26.01.1987 - 1 BvR 969/83-, DVBl. 1987, 465 = NVwZ 1987, 879 = ZfBR 1987, 203.

nach sozial verträglicher und behutsamer umgesetzt werden, um die Wohnbevölkerung vor Verdrängungsprozessen zu schützen.

In einem ersten Schritt wurde eine stadtweite Voruntersuchung durch die Stadt Köln durchgeführt, um Gebiete mit möglichem Handlungsbedarf und potenziellem Anwendungsbereich für eine soziale Erhaltungssatzung zu identifizieren (sog. Verdachtsgebiete).¹⁰ Das Severinsviertel wurde als Verdachtsgebiet eingestuft. Am 09.02.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss (Vorlagen-Nummer: 4320/2016) für das Gebiet Severinsviertel durch den Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln gefasst.

Mit der vorliegenden vertieften sozialräumlichen Untersuchung wurde geprüft, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB vorliegen.

1.2 Das soziale Erhaltungsrecht

Ziel und Wirkungsweise

Das Ziel der sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen. Dies verweist auf zwei Tatbestände, die bei der Beurteilung über eine Erhaltungssatzung überprüft werden müssen: Zum einen die Schutzwürdigkeit der gegenwärtig bestehenden Bevölkerungszusammensetzung und zum anderen das Vorhandensein der städtebaulichen Gründe. Daraus ergeben sich zwei Fragen: Wie wird die Sozialstruktur aus städtebaulicher Sicht bewertet und welche städtebaulichen Auswirkungen gehen von einer Veränderung dieser Struktur aus?

§ 172 Absatz 1 Satz 1 und 4 BauGB geben für Erhaltungsgebiete einen Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung baulicher Anlagen und die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken dienen, vor. Die Erhaltungssatzung hat eine zweistufige Wirkungsweise. Mit der Festsetzung der Satzung für einen bestimmten räumlichen Geltungsbereich (Stufe 1) wird die Erhaltungswürdigkeit des Gebietes begründet, eine konkrete Verbindlichkeit für Vorhaben ergibt sich daraus jedoch noch nicht. Dies bedeutet, dass genehmigungspflichtige Vorhaben grundsätzlich genehmigt werden können, jedoch bei der Antragstellung einer konkreten Prüfung unterzogen werden, um die von ihnen ausgehende Gefährdung für das Erhaltungsziel zu bestimmen (Stufe 2). Erst mit Einreichung des Genehmigungsantrages findet eine Abwägung über das betreffende Vorhaben statt.¹¹

Versagungsgründe und zeitgemäßer Ausstattungszustand

Die Versagungsgründe stehen in engem Zusammenhang mit dem Erhaltungsziel und ergeben sich daraus. In § 172 Absatz 4 BauGB ist geregelt, dass die Genehmigung nur versagt werden darf, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Grund-

¹⁰ Verfahrensvorschlag und Methodik dargestellt im Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch für das Untersuchungsgebiet Severinsviertel, Vorlagen-Nummer: 4320/2016.

¹¹ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 48.

sätzlich gilt bei der Abwägung von Vorhaben, dass es unerheblich ist, ob von der konkreten Maßnahme eine reale Verdrängung von Bewohnerinnen und Bewohnern ausgeht oder diese nur generell dazu geeignet ist. Dabei stellt sich die Frage, ab wann eine Maßnahme dem Erhaltungsziel entgegensteht: Ist die erste Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung aufgrund des Wohnungsschlüssels noch städtebaulich vertretbar, so kann durch die Umwandlung weiterer Wohnungen der großflächige Verlust von Mietwohnraum drohen. Zu klären gilt demnach, ob von der Maßnahme eine Vorbildwirkung ausgeht, die dem Erhaltungsziel nicht zuträglich ist.¹²

Für die Genehmigungspraxis gilt, dass Maßnahmen, die zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB grundsätzlich zu genehmigen sind. Eine soziale Erhaltungssatzung soll damit nicht dazu beitragen, einen baulichen Substandard im Quartier zu konservieren.

Die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen sind bei der Beurteilung von Maßnahmen zu berücksichtigen, d. h. sie sind abwägend zu überprüfen. Nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB ist die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes unter Wahrung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen zu genehmigen. Daraus erwächst ein konkreter Genehmigungsanspruch für den Antragssteller. Die Formulierung umfasst zwei zu berücksichtigende Merkmale bei der baulichen Änderung von Gebäuden. Zum einen sind die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen zu wahren. Diese umfassen z. B. die Ausstattung der Gebäude mit Sanitär-, Frisch- und Abwasser- sowie Elektroinstallationen. Sie stellen die untere Grenze für zu genehmigende Maßnahmen dar. Der zeitgemäße Ausstattungszustand bezieht sich zum anderen auf eine durchschnittliche Wohnung, die „in diesem Gebiet [...] von Bevölkerungsschichten der Art, aus der sich die Wohnbevölkerung des betreffenden Milieuschutzgebietes zusammensetzt, beansprucht wird“ und dessen Herstellung ebenfalls zu genehmigen ist.¹³ Zu diesem Sachverhalt – der für die Beurteilung anzuwendenden Maßstabebene – gibt es keine einheitliche Rechtsprechung. Der Ausstattungszustand kann über den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen liegen und stellt damit zugleich die obere Grenze der zu genehmigenden Maßnahmen dar. Diese Maßnahmen können jedoch dazu führen, dass Mietpreise ansteigen und bestimmte Bevölkerungsgruppen verdrängt werden. Diese Regelung verhindert, dass in Erhaltungsgebieten schlechte bauliche Zustände unterhalb der bauordnungsrechtlichen Vorgaben, ein sog. Substandard (z. B. Ofenheizung, Außentoilette), erhalten bleiben.¹⁴ Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert.¹⁵ Einzelkohlöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB haben Eigentümerinnen und Eigentümer eines Gebäudes im Geltungsbereich einer sozialen Erhaltungssatzung einen Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung, wenn die beabsichtigte Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen

¹² BVerwG, 18.06.1997 - BVerwG 4 C 2/97.

¹³ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 52.

¹⁴ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 51.

¹⁵ OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, IBRRS 2004, 3556.

oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) dient. Zweck dieser Verordnung ist die Einsparung von Energie in Gebäuden als Beitrag zur Erfüllung der bundesweiten energiepolitischen Ziele. Gemäß § 555b BGB sind bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird, energetische Modernisierungen. (Wärme-)Energie kann z. B. durch den Einbau von Isolierglasfenstern, den Austausch von Außentüren, Heizungs- und Warmwasserleitungen sowie der Dämmung von Außenwänden, Keller- und Geschossdecken eingespart werden.

Mit der Beschränkung auf die in § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB abgestellten Mindestanforderungen soll dem Ziel des sozialen Erhaltungsrechts Rechnung getragen werden.¹⁶ Dabei kommt die EnEV in ihrer jeweils geltenden Fassung zur Anwendung.^{17, 18} Die Durchführung einer Maßnahme, die den Mindestanforderungen der EnEV entspricht und zu genehmigen ist, kann nach den §§ 559 und 555b BGB mit einer Modernisierungsumlage von 8 % auf die Miete umgelegt werden¹⁹. Eine Erhöhung der Mietbelastung und langfristige Wirkungen auf das lokale Mietpreinsniveau sind mögliche Folgen.

Die EnEV regelt Mindeststandards für Bauteile, die erneuert oder ausgetauscht werden sollen. Es wird dabei unterschieden in

- den Austausch/die Erneuerung von Einzelbauteilen (z. B. Fenster und Fassade) und
- eine komplette Gebäudesanierung (Gebäudebilanzierung).

Sofern nur einzelne Sanierungsmaßnahmen wie die Erneuerung der Fassade oder der Austausch von Fenstern vorgenommen wird, gibt die EnEV konkrete Anforderungswerte für den einzuhaltenden Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) vor.²⁰ Werden diese Werte durch den Austausch und die Erneuerung unterschritten, kann eine Genehmigung versagt werden. Außerdem beinhaltet § 9 Absatz 3 EnEV eine Einschränkung hinsichtlich der von einem Austausch oder einer Erneuerung betroffenen Fläche der Bauteile. Wenn die Fläche der geänderten Bauteile weniger als 10 % der gesamten Bauteilfläche des Gebäudes betrifft, besteht kein Zwang zur Anwendung der EnEV, dies gilt z. B. bei Reparaturarbeiten.

Bei einer umfassenden energetischen Modernisierung muss eine energetische Gesamtbilanzierung für das Gebäude durchgeführt werden, d. h. der Jahres-Primärenergiebedarf errechnet werden. Dazu wird das Referenzgebäudeverfahren angewandt. Das Referenzgebäude dient dabei zur Ermittlung des nach der EnEV maximal zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs für Heizung, Warmwasseraufbereitung, Lüftung und Kühlung. Der Jahres-Primärenergiebedarf des sanierten Gebäudes darf laut EnEV bis zu 40 % höher sein, als der eines entsprechenden Neubaus.^{21, 22}

¹⁶ Deutscher Bundestag, Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts, BT-Drs. 17/13272, S. 17.

¹⁷ Vgl. Gaßner, Groth, Siederer & Coll (Hrsg.): Rechtsgutachten zur sozialverträglichen Steuerung der energetischen Sanierung in den sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Pankow, 2015, S. 8 ff.

¹⁸ Energieeinsparverordnung vom 24.07.2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt durch Artikel 3 VO am 24.10.2015 (BGBl. I S. 1789, 1790) geändert.

¹⁹ Mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz wurde die Modernisierungsumlage von 11 auf 8 % gesenkt (Bundesrat, Drucksache 611/18, 30.11.2018).

²⁰ Vgl. Anlage 3, EnEV.

²¹ Vgl. ECOBAU Consulting (Hrsg.): Ingenieurtechnisches Fachgutachten zum Rechtsgutachten „Sozialverträgliche Steuerung der energetischen Sanierung in sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB“ im Bezirk Pankow, Berlin 2015, S. 7.

Es ist also darauf zu achten, ob beabsichtigte Maßnahmen das Erfordernis einer energetischen Sanierung der betroffenen Bauteile auslösen und dadurch das Erhaltungsziel konterkariert wird. Folglich ist eine Steuerung im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts möglich, wenn eine Genehmigung unter der Voraussetzung erteilt wird, dass bauliche Änderungsmaßnahmen so durchzuführen sind, dass eine energetische Sanierung nicht erforderlich wird.²³ Zwingende Nachrüstpflichten sind in § 10 EnEV geregelt, so z. B. Dämmmaßnahmen von obersten Geschossdecken sowie der Austausch von Heizkesseln, die vor dem 01.10.1978 eingebaut oder aufgestellt wurden. Im Genehmigungsverfahren gibt es in der Praxis die Interpretation bzw. Auslegung, dass nur dann energetische Modernisierungen genehmigt werden, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer bereits die Nachrüstpflichten erfüllt hat.

Im Falle einer Fassaden- oder Dachsanierung, die der Instandsetzung dient, wird regelmäßig das Erfordernis des § 9 Absatz 3 EnEV (10 %-Regel) erfüllt sein. Die Kommune hat nach gutachterlicher Bestätigung keine Möglichkeit, einer solchen Maßnahme die Genehmigung zu versagen, allerdings kann die durchzuführende Maßnahme in ihrem Umfang auf die Mindestanforderungen beschränkt werden.

Umwandlungsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen

Neben dem Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen räumt § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB die Möglichkeit ein, dass auch „die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf.“²⁴ Um die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auch unter einen Genehmigungsvorbehalt stellen zu können, sind die Landesregierungen ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 eine Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu erlassen.

Am 17.03.2015 hat die Landesregierung Nordrhein-Westfalen die „Verordnung über eine Umwandlungsgenehmigung in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Umwandlungsverordnung – UmwandVO)“ verabschiedet.²⁵ Die Verordnung tritt mit Ablauf des 27.03.2020 außer Kraft. Mit dem Erlass der Umwandlungsverordnung „verfolgt der Landtag ausdrücklich das Ziel, den sozialen Charakter vor Ort zu erhalten, und die Verdrängung langjähriger Bewohnerinnen und Bewohner zu vermeiden.“²⁶

Die Umwandlung in Wohnungs- oder Teileigentum darf in sozialen Erhaltungsgebieten gemäß § 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist und ist ferner gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 2 bis 6 BauGB zu erteilen, wenn

²² Bilanzierungsverfahren erfolgt gemäß: DIN V 18599, DIN V 4108-6, DIN V 4701-10.

²³ Vgl. Gaßner, Groth, Siederer & Coll (Hrsg.): Rechtsgutachten zur sozialverträglichen Steuerung der energetischen Sanierung in den sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Pankow, 2015, S. 28 ff.

²⁴ Vgl. § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB.

²⁵ Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.), Ausgabe 2015 Nr. 14 vom 27.03.2015 Seite 249 bis 266.

²⁶ Stadt Köln, Stadtentwicklung Köln – Stadtentwicklungskonzept Wohnen, 2015, S. 50.

2. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
4. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder
6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um fünf Jahre; die Frist nach § 577a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.

Erste Erfahrungen mit den Effekten einer Umwandlungsverordnung aus Berlin zeigen, dass trotz der bestehenden und von den Antragstellern genutzten Ausnahmeregelungen (s. o.), „Geschäftsmodelle, die über Umwandlungen auf kurzfristige Erträge zielen, in den sozialen Erhaltungsgebieten zurückgedrängt werden“ konnten.²⁷

Wohnraumschutzsatzung der Stadt Köln

In Erhaltungsgebieten unterliegen der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen dem Genehmigungsvorbehalt gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB. Nutzungsänderungen können z. B. die Umnutzung einer Wohnung zu Büroräumen, d. h. einer gewerblichen Nutzung, die Umnutzung von Dachräumen zu Wohnzwecken oder auch die Änderung der gewerblichen Nutzung sein. Eine Nutzungsänderung kann ein bauliches Vorhaben im Sinne der §§ 29 ff. BauGB darstellen und einer Baugenehmigung bedürfen.

Im Rahmen des Erhaltungsrechtes kann die Nutzungsänderung erhaltungsrechtlich versagt werden, z. B. wenn es sich um die Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerbe handelt. Beispielhaft wird dazu eine Regelung aus dem Berliner Bezirk Pankow angeführt: „Die gewerbliche Überlassung von Wohnraum zu Wohnzwecken bis zu einem Zeitraum von 12 Wochen stellt eine Nutzungsänderung im Sinne des Erhaltungsrechts dar und ist nicht genehmigungsfähig. Ausnahmen sind dann zulässig, wenn die Wohnräume aufgrund ihrer Lage nur eingeschränkt zum längerfristigen Wohnen geeignet sind, z. B. aufgrund von unzumutbarer Lärmeinwirkung, unzureichender Belichtung und Belüftung.“²⁸

²⁷ Abgeordnetenhaus Berlin, Schriftliche Anfrage: Ein Jahr Umwandlungsverordnung – ein Grund zum Feiern?, Drucksache 17/18118, 29.02.2016, S. 3

²⁸ Bezirksverordnetenversammlung Pankow von Berlin, Prüfkriterien für die Beurteilung von Anträgen auf Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB (soziale Erhaltungsgebiete) im Bezirk Pankow, Drucksache VIII-0553, 27.06.2018.

Alle Wohngebäude im gesamten Kölner Stadtgebiet unterliegen seit dem 01.07.2014 der auf kommunaler Ebene beschlossenen Wohnraumschutzsatzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum.²⁹ Jede andere Nutzung von Wohnraum als zu Wohnzwecken (Zweckentfremdung), bedarf einer Genehmigung. Eine Zweckentfremdung von Wohnraum gemäß § 4 Wohnraumschutzsatzung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. mit mehr als der Hälfte der zur Verfügung stehenden Wohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist
3. länger als drei Monate leer steht
4. beseitigt wird (Abbruch).

Die Wohnraumschutzsatzung der Stadt Köln und der Genehmigungsvorbehalt, der durch eine Erhaltungssatzung für den Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung geschaffen wird, weisen somit eine Überschneidung des Regelungsbereichs auf. Die Wohnraumschutzsatzung ist auf fünf Jahre befristet.

Vorkaufsrecht

Im Geltungsbereich von Erhaltungsgebieten ist die Anwendung des Vorkaufsrechts gemäß § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 BauGB durch die Gemeinde möglich, sofern von einem Grundstücksverkauf eine negative Wirkung für die aufgestellten Erhaltungsziele, d. h. dem Wohl der Allgemeinheit, ausgeht. „Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts werden die Ziele der Erhaltungsverordnung gefördert, da mietwirksame Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen durch den Ankauf effektiver beschränkt werden können als dies ohne den Ankauf der Fall wäre.“³⁰

Um die Ausübung des Vorkaufsrechtes abzuwenden, hat der Käufer gemäß § 27 Absatz 1 Satz 1 BauGB die Möglichkeit, eine Abwendungsvereinbarung mit der Gemeinde zu schließen, in der sich der Käufer verpflichtet, das Grundstück nur im Sinne der Erhaltungsziele zu nutzen. Eine solche Vereinbarung kann folgende Verpflichtungen beinhalten:

- Verzicht auf die Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 172 Absatz 4 BauGB,
- Verzicht auf Nutzungsänderung,
- keine Durchführung von baulichen Veränderungen und Modernisierungen, die über die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung im Quartier oder über die Mindestanforderungen der EnEV hinausgehen.

²⁹ Stadt Köln, Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln (Wohnraumschutzsatzung) vom 17. 06.2014, Amtsblatt der Stadt Köln 2014, S. 816.

³⁰ Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Begründung zum Beschluss über die Ausübung des Vorkaufsrechtes, o. D.

Kommt es zur Ausübung des Vorkaufsrechtes, wird dieses in der Regel zugunsten eines Dritten gemäß § 27a BauGB ausgeübt. Begünstigte Dritte sind ebenso verpflichtet, das Grundstück im Sinne der Erhaltungsziele zu nutzen. In Frage kommen dafür kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften oder gemeinnützige Stiftungen. Zur Ausübung des Vorkaufsrechts müssen entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen oder ein revolvingender Fonds geschaffen werden.

1.3 Fragestellungen der vertieften sozialräumlichen Untersuchung

Mit der vorliegenden Untersuchung wurde geprüft, ob für das Untersuchungsgebiet Severinsviertel ein Handlungserfordernis im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB besteht, und ob die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung bestehen. Dafür wurden das bauliche Aufwertungspotenzial, der wohnungswirtschaftliche Aufwertungsdruck und das soziale Verdrängungspotenzial ermittelt.

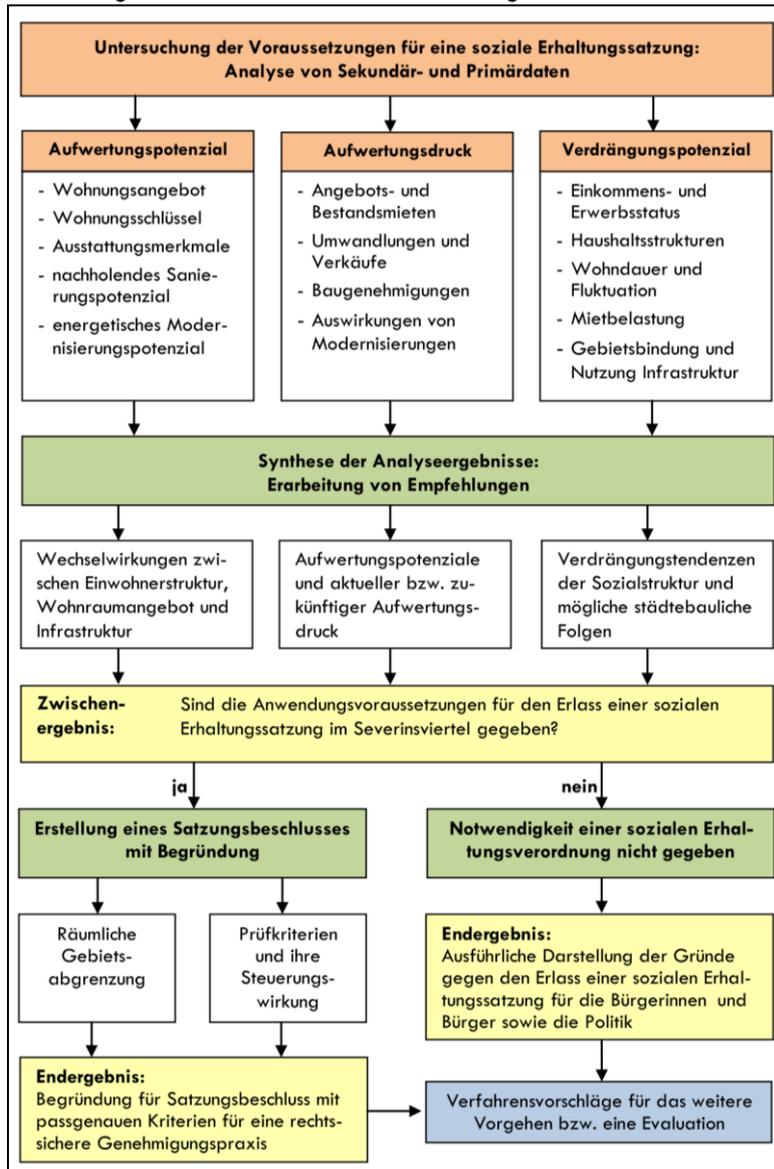
Dazu wurden folgende Fragen beantwortet:

- Wie setzt sich die zu schützende Wohnbevölkerung zusammen?
- Welcher Zusammenhang besteht zwischen der vorhandenen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, dem Wohnungsangebot und den Infrastrukturen (z. B. Schulen, Kitas und Grünflächen)?
- Welche konkreten negativen städtebaulichen Folgen sind durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten?
- Welche Handlungserfordernisse bestehen im Gebiet und welche (Schutz-)Ziele können mit einer sozialen Erhaltungssatzung verfolgt werden?
- Welche Auswirkungen kann die auf der Landesebene beschlossene Umwandlungsverordnung für das Quartier entfalten, wenn es ein soziales Erhaltungsgebiet werden sollte?
- Wie ist das potenzielle Erhaltungsgebiet räumlich abzugrenzen, um innerhalb des Geltungsbereichs die Erreichung der aufgestellten Erhaltungsziele gewährleisten zu können?

1.4 Vorgehensweise und Erhebungsmethodik

Die vertiefte sozialräumliche Untersuchung wurde gemäß des in Abbildung 1 schematisch dargestellten Untersuchungsaufbaus in mehreren Arbeitsschritten erstellt.

Abbildung 1: Schematischer Untersuchungsaufbau



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

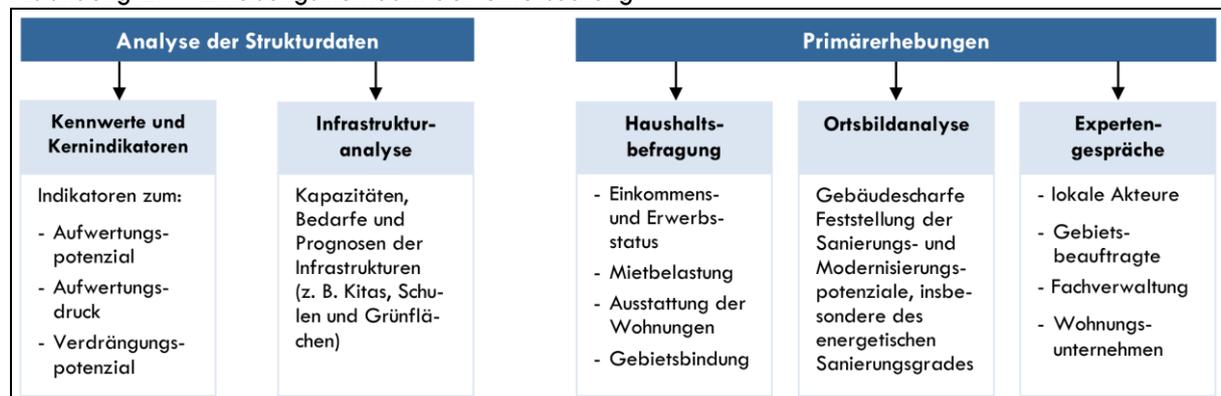
In kleinräumiger Vertiefung der stadtweiten Identifikation von Verdachtsgebieten wurden die Analyseebenen für die vertiefte sozialräumliche Untersuchung leicht angepasst, d. h. einzelne Indikatoren anderen Analyseebenen zugeordnet und die Bezeichnungen geändert, um die Sekundärdaten durch die Primärerhebungen im Rahmen der vertieften sozialräumlichen Untersuchung zu ergänzen und zu schärfen. Beispielsweise wurden die erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen als Indikator für wohnungswirtschaftliche Prozesse vom Aufwertungspotenzial zum Aufwertungsdruck verschoben und alle soziodemographischen Indikatoren – sowohl der Status quo, als auch die Entwicklung über die Jahre – in der Analyseebene Verdrängungspotenzial zusammengefasst. Da die Sekundärdatenanalyse im Bereich der wohnungswirtschaftlichen Prozesse auf keine Indikatoren zurückgreifen konnte, diese nun aber mit den Primärerhebungen ergänzt werden können, begründet sich die Ableitung der neuen Analyseebene „Aufwertungsdruck“. Die Indikatoren der stadtweiten Analyse sind für die Fortschreibung der Sekundärstatistik gut geeignet und im Hinblick auf die verfügbaren Sekundärdaten sinnvoll ausgewählt.

Die drei Analyseebenen für die vertiefte Untersuchung werden wie folgt definiert:

- Das **Aufwertungspotenzial** beschreibt die im Gebiet vorhandenen Möglichkeiten, den baulichen Zustand des Gebäude- und Wohnungsbestandes über den gebietstypischen Ausstattungsstandard hinweg, wohnwerterhöhend verändern zu können, welche Eigentumsverhältnisse vorliegen und inwieweit Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bestehen.
- Demgegenüber beschreibt der **Aufwertungsdruck**, ob das wohnwerterhöhende Potenzial im Gebiet bereits genutzt wird bzw. ob die Rahmenbedingungen Anlass dazu geben. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarktes und die Attraktivität des Wohnstandortes anhand der Entwicklung von Angebots- und Bestandsmieten, baulicher Maßnahmen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie Wohnungsverkäufen analysiert.
- Das **Verdrängungspotenzial** knüpft an die soziodemografischen Rahmenbedingungen im Quartier an. Welche Haushalte sind potenziell von einer Verdrängung bedroht und inwieweit ist in Kombination mit dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten? Zeichnet sich eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur bereits ab?

Die Erhebungsmethodik zur Durchführung der vertieften sozialräumlichen Untersuchung basiert auf einer Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials und Primärerhebungen wie Abbildung 2 verdeutlicht. Die fünf Bausteine stehen dabei gleichrangig nebeneinander und haben eine eigene Wertigkeit für die Untersuchung. Durch den Analyseaufbau und die Einbeziehung der Fachverwaltung und von lokalen Experten kann die Gesamteinschätzung auf eine breite Basis gestellt werden.

Abbildung 2: Erhebungsmethodik der Untersuchung



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Nachfolgend werden die einzelnen methodischen Bausteine kurz erläutert und insbesondere auf die Durchführung der Haushaltsbefragung eingegangen.

1.4.1 Analyse der Sekundärstatistik

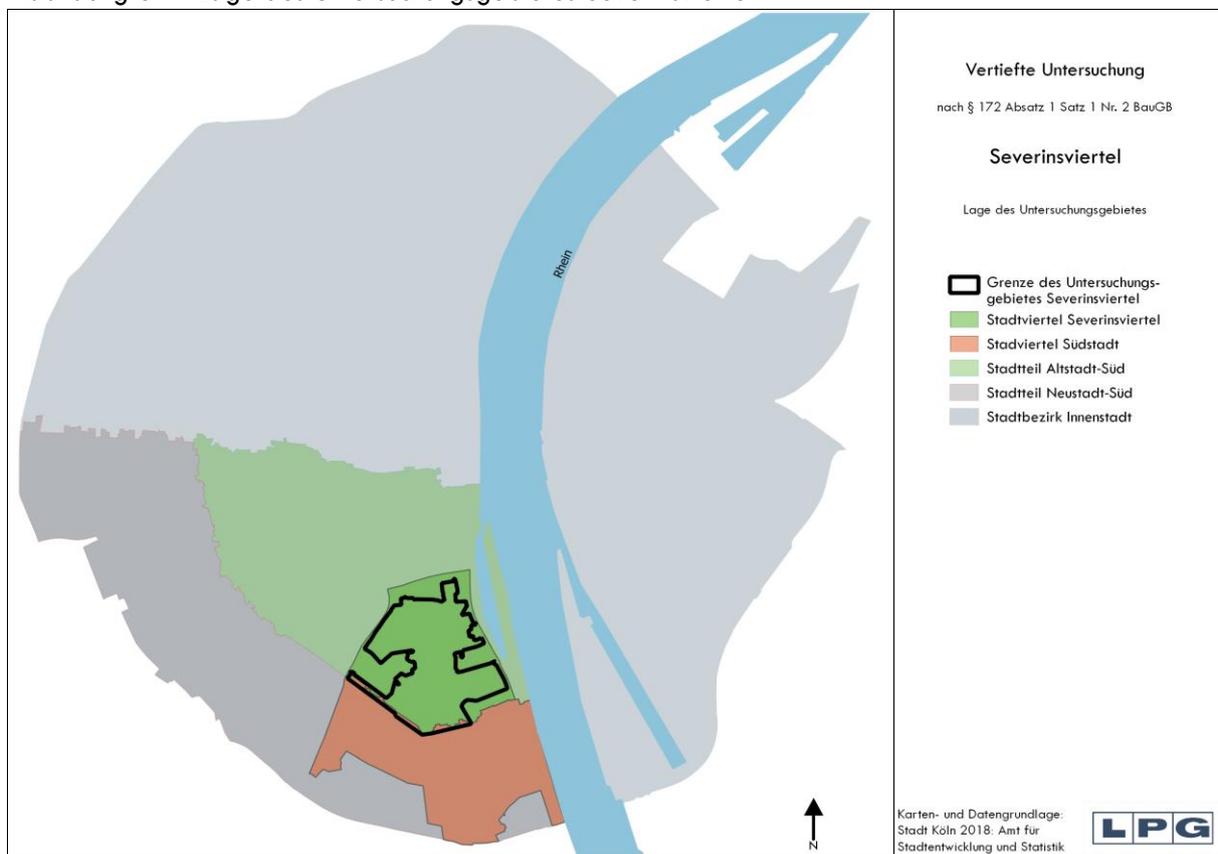
Die Analyse von Sekundärdaten zu soziodemographischen Daten, Mietpreisentwicklungen und gebäudebezogenen Daten stellt die Grundlage der Untersuchung dar.

Die Stadt Köln untergliedert sich statistisch in die folgenden Ebenen:

- 9 Stadtbezirke
- 86 Stadtteile
- 294 Stadtviertel

Das Untersuchungsgebiet Severinsviertel befindet sich im Stadtbezirk Innenstadt und liegt größtenteils im Stadtteil Altstadt-Süd. Ein kleiner Teil der Wohnbebauung am Ubierring und Sachsenring ist statistisch dem Stadtteil Neustadt-Süd zugeordnet und Teilbereiche, die nicht der Wohnnutzung dienen, sind ausgenommen, daher sind das Untersuchungsgebiet und das eigentliche Stadtviertel Severinsviertel nicht vollständig deckungsgleich (vgl. Abbildung 3). Wenn nicht anders dargestellt, beziehen sich Aussagen in Abbildungen oder Tabellen zum „Severinsviertel“ immer auf das Untersuchungsgebiet.

Abbildung 3: Lage des Untersuchungsgebietes Severinsviertel

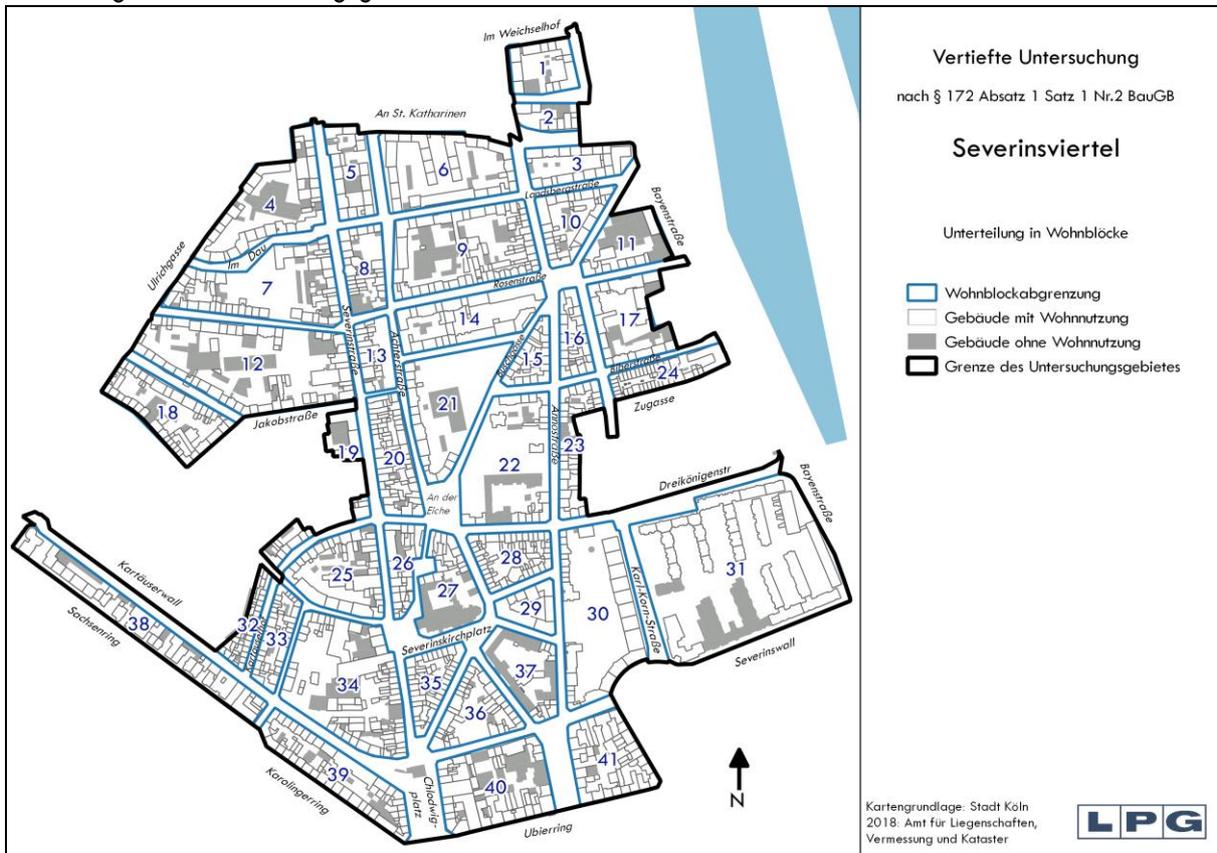


Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Die Auswertung sekundärstatistischer Daten erfolgte in der Regel auf der Ebene des Untersuchungsgebietes und ansonsten auf Stadtviertel- und Stadtteilebene. Die Werte des Stadtbezirks und der Gesamtstadt wurden wenn möglich als Vergleichswerte hinzugezogen. Die Sekundärdaten werden sowohl zum aktuell verfügbaren Datenstand, als auch in ihrer zeitlichen Entwicklung ausgewertet. Aufgrund der sekundärstatistischen Datenverfügbarkeit auf kleinräumiger Ebene sind die Ergebnisse der Haushaltsbefragung von großer Bedeutung, um die Daten zu qualifizieren und Datenlücken zu schließen, z. B. die Einkommenssituation, die Warmmietbelastung von Haushalten und Ausstattungs- und Mietstandards. Das

Untersuchungsgebiet wurde zur Analyse und Auswertung in insgesamt 41 Wohnblöcke unterteilt (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Untersuchungsgebiet Severinsviertel



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

1.4.2 Haushaltsbefragung

Für den Begründungszusammenhang für oder gegen den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung sind repräsentative Daten zu soziodemographischen Fragen, der Einwohner- und Haushaltsstruktur, den Einkommensverhältnissen und vor allem zu den Wohnverhältnissen, der Mietentwicklung und der Mietbelastung unerlässlich. Diese wurden mittels einer Haushaltsbefragung erhoben. Die Haushaltsbefragung fand dabei im Zeitraum Juli bis Ende September 2018 statt. Es wurden alle 6.232 Haushalte mit Personen im Alter von 18 bis 80 Jahren im Severinsviertel angeschrieben und gebeten, an der Haushaltsbefragung teilzunehmen. Die Auswahl der angeschriebenen Person je Haushalt erfolgte mittels einer einfachen Zufallsstichprobe auf der Grundlage eines Adressabzuges aus dem Melderegister (Stand 23.05.2018) und einer anschließenden Haushaltegenerierung durch den Auftraggeber. Die Haushalte wurden mit einem personalisierten Anschreiben von der Stadt Köln über die Haushaltsbefragung, die Hintergründe der Untersuchung, die Ziele des sozialen Erhaltungsrechtes und den Umgang mit den persönlichen Daten durch den Auftraggeber informiert. Begleitend wurden zwei Pressemitteilungen veröffentlicht.

Die Haushaltsbefragung wurde in Form von persönlichen Interviews durchgeführt. Die Haushalte hatten die Möglichkeit telefonisch, online oder per E-Mail einen Termin zu vereinbaren. Weitere Interviews

wurden durch die direkte Ansprache an der Haustür eingeleitet. Insgesamt wurden 547 Interviews erfolgreich durchgeführt. In Tabelle 1 sind die Kennwerte zur Haushaltsbefragung dargestellt. Insgesamt konnten 8,8 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Severinsviertel befragt und das Stichprobenziel übertroffen werden, so dass die Haushaltsbefragung mit einer Fehlertoleranz von 5,0 und einer Wahrscheinlichkeit von 98,12 % repräsentativ ist.³¹ Weitere Aussagen zur Repräsentativität der Haushaltsbefragung befinden sich im Anhang 1.

Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung

	Angeschriebene Haushalte	Stichprobenziel	geführte Interviews (absolut)	geführte Interviews (in %*)	gewertete Interviews
Severinsviertel	6.232	500	547	8,8 %	547

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH, * der angeschriebenen Haushalte

Die Teilnahme an der Befragung erfolgte freiwillig. Die Angaben wurden anonym erfasst und unterliegen den Regelungen des gültigen Datenschutzgesetzes NRW sowie der EU Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO). Die im persönlichen Gespräch erhobenen Daten wurden in Zahlen umgesetzt und ohne Namen und ohne Adresse, das heißt anonymisiert, zwischengespeichert. Anschließend wurden die Daten vertraulich ausgewertet sowie ausschließlich zu den Zwecken der vorliegenden Untersuchung verwendet. Ein Rückschluss auf einzelne Befragte ist ausgeschlossen.

Bei der Analyse der Daten und der Auswertung der Haushaltsbefragung wurde das Wissen um das Teilnahmeverhalten und die leichten Differenzen bei einzelnen, im Folgenden dargestellten Parametern stets in die Beurteilung einbezogen und wann immer möglich auf aktuelle Zahlen der kommunalen Statistik zurückgegriffen. Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung sind in diesem Bericht in Diagrammen dargestellt. Je nach Fragetyp (Einfach- oder Mehrfachnennungen) und Beantwortung durch den Haushalt (z. B. durch das Offenlassen von Fragen) variieren die Gesamtheiten (n) bei den einzelnen Fragen. Die zu Grunde liegende Zahl der einbezogenen Antworten ist jeweils in den Diagrammen angegeben (n=x). Beziehen sich die Werte auf das gesamte Untersuchungsgebiet, also die Grundgesamtheit der Personen, Wohnungen oder Gebäude, wird dies mit einem großem „N“ angezeigt. Zur besseren Lesbarkeit sind in der Regel die Prozentwerte und/oder die absoluten Werte zusätzlich angegeben. Fallzahlen unter 10 können nur eine Tendenzaussage sein. In den Ausführungen zur Haushaltsbefragung wird zur besseren Lesbarkeit von Haushalten gesprochen. Dies bezieht sich jeweils auf die antwortenden Haushalte zur jeweiligen Frage bzw. auf die teilnehmenden Haushalte an der Haushaltsbefragung.

1.4.3 Ortsbildanalyse

Mit dem Ziel den Gebäudezustand und das Aufwertungspotenzial im Gebiet einschätzen und bewerten zu können, wurde im Mai und Juni 2018 eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Dabei wurde anhand fester Bewertungskriterien das Gebäudealter, der Fassadenzustand, aktuelle Bautätigkeiten sowie die Ausstattung mit Fenstern und Balkonen und das Potenzial zum Dachgeschossausbau für jedes Wohngebäude erhoben. Die Daten sind grundlegend, um aktuelle Aufwertungstendenzen und noch vorhandene Modernisierungspotenziale zu ermitteln.

³¹ Erklärung: In 98,12 % der Fälle ist die Abweichung \leq 5,0 %.

1.4.4 Expertengespräche

Weitere Primärerhebungen erfolgten in Form von leitfadengestützten Expertengesprächen mit unterschiedlichen im Gebiet aktiven Akteurinnen und Akteuren sowie Vertreterinnen und Vertretern von Einrichtungen (vgl. Tabelle 2). Dadurch konnten qualitative Einschätzungen und Bewertungen zu den Entwicklungen, Bedarfen und Herausforderungen im Gebiet gewonnen und mit den Ergebnissen der Haushaltsbefragung gespiegelt werden.

Tabelle 2: Übersicht über die Institutionen der geführten Expertengespräche im Jahr 2018

	Institution
1	Bezirksbürgermeister Köln-Innenstadt
2	Bürgerhaus Stollwerck
3	Evangelische Lutherkirche Köln Südstadt
4	GAG Immobilien AG
5	Gemeinschaftsgrundschule Zwirnerstraße
6	Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße e.V.
7	Kita St. Josefshaus
8	LEG Immobilien AG
9	Mitglied des Kölner Stadtrates
10	Vringstreiff e. V.

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Dem Severinsviertel wird zugeschrieben, dass „Ur-kölschste Viertel“ in der Stadt zu sein. Weitere beschreibende Adjektive über das Viertel sind in der Abbildung 5 dargestellt. Die Schriftgröße der einzelnen Begriffe steht dabei vertretend für die Häufigkeit der Nennung.

Abbildung 5: Das Severinsviertel aus Sicht der befragten Expertinnen und Experten



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Besonders hervorgehoben wird die Bevölkerungsmischung und Vielfalt im Veedel, die von allen Expertinnen und Experten als Besonderheit genannt wird. Die Bevölkerung wird z. B. wie folgt eingestuft: „Alteingesessene (ehemals Arbeiterinnen und Arbeiter der Stollwerckfabrik), Haushalte mit geringeren

Einkommen, junge Familien mit kleinen und höheren Einkommen, Haushalte mit Migrationshintergrund, vor allem bei Kindern und Jugendlichen, aber ohne dass eine Gruppe dominiert“.³²

Als wahrgenommene Entwicklung in den letzten Jahren wurden insbesondere folgende Dinge genannt:

- hohe und steigende Mieten, wobei die Bestandsmieten noch deutlich niedriger sind und daher für eine gemischte Bevölkerung sorgen,
- hohe Nachfrage nach Wohnungen, insbesondere Familien finden kaum Wohnungen, aber auch geringverdienende Haushalte haben Schwierigkeiten in ihrer Wohnung zu bleiben (Miete),
- gleichzeitig wird die Bevölkerung jünger (junge Familien mit Kindern ziehen in das Gebiet, zum Teil auch ein Rückzug von nun erwachsenen Kindern in das Gebiet),
- die Migrantenhaushalte werden vielfältiger: früher viele Italiener und Türken, heute auch andere Südeuropäer sowie Nord- und Westeuropäer sowie Asiaten,
- Immobilien werden stärker nachgefragt, insbesondere alt-ingesessene Eigentümerinnen und Eigentümer verkaufen an Immobilienunternehmen (dies wirkt sich teilweise auch auf den Gewerbestandort aus),
- Bauliche Modernisierungen oder Luxussanierungen werden punktuell wahrgenommen, oftmals wissen die Expertinnen und Experten aber nicht genau, was konkret passiert, sondern nehmen die Gerüste und Baustellen wahr.

Im Hinblick auf Veränderungen der Bevölkerungsstruktur gehen die Meinungen im Bezug auf die Intensität auseinander: vom „schleichenden Prozess“, über „Zuzug von DINKYs³³“ bis hin zu „die Mittelschicht wird langsam von der Marktentwicklung und dem brutalen Kapitalismus bedroht“. Um den besonderen Charakter des Severinsviertels zu bewahren, sprechen sich die Expertinnen und Experten mehrheitlich für einen Eingriff durch die Stadt aus. Im sozialen Erhaltungsrecht sehen viele eine Chance, Veränderungsprozesse zu dämpfen oder zu verlangsamen.

Wichtig ist vielen dabei, keine Strukturen zu konservieren, sondern Wandel und Veränderung zuzulassen, aber nicht ungesteuert, d. h. Instandsetzung und Modernisierung ja, aber nicht als Mittel zur Verdrängung von Mietern oder bestimmten Haushalten. Das Wohnungsangebot der GAG Immobilien AG³⁴ wird als wichtiger Puffer zum privaten Wohnungsmarkt angesehen. Insbesondere im Hinblick auf die Stärkung des Wohn- und Gewerbestandortes erhoffen sich einige, diese „Aufwertungsentwicklung“ sinnvoll mit dem sozialen Erhaltungsrecht zu begleiten. Nichtsdestotrotz werden auch alternative Instrumente und Maßnahmen gefordert wie die Schaffung von sozialem Wohnungsbau, dem Ankauf von Wohnbeständen durch die Kommune, Veränderungen im Hinblick auf Bemessungsgrenzen bei Mietzuschüssen und einer Unterstützung von Kunst-, Kultur- und Beratungsangeboten sowie der Ausbau von Kitaplätzen.

³² Vgl. Expertengespräche.

³³ DINKY steht für Double Income No Kids.

³⁴ Mit einem hohen Anteil ist die Stadt Köln Hauptaktionär der GAG Immobilien AG.

2. Kurzvorstellung des Gebietes

Lage und Gebietsbeschreibung

Im Norden wird das Untersuchungsgebiet durch An St. Katharinen und Im Weichserhof und im Süden durch den Sachsenring und den Ubierring begrenzt. Im Westen umgibt die Ulrichgasse und im Osten die Bayenstraße das Untersuchungsgebiet, wobei Flächen ohne Wohnnutzung wie der Trude-Herr-Park oder das Krankenhaus Severinsklösterchen ausgenommen sind. Die Kirche St. Severin, die namensgebend für das Viertel ist, und die Severinstorburg sind markante historische Bauten im Untersuchungsgebiet (vgl. Abbildung 6 und Abbildung 7).

Abbildung 6: St. Severin



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, 2018

Abbildung 7: Severinstorburg



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, 2018

Die Severinstraße, die von Norden nach Süden durch das Untersuchungsgebiet führt und am Chlodwigplatz endet, ist eine Einkaufsstraße. Der Gewerbestandort Severinsviertel ist sehr vielfältig und durch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen, aber auch mittel- und langfristigen Bedarf, Fachgeschäfte, Kneipen und Gastronomie geprägt.

Jüngere Geschichte

Prägend für die jüngere Geschichte des Severinsviertel war die 1839 gegründete Stollwerck Schokoladenfabrik, die Ende der 1970er Jahre ihren Produktionssitz aus der Südstadt nach Porz verlegte. In der Fabrik arbeiteten 1938 700 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – insbesondere Frauen – sowie 300 Vertreter.³⁵ Viele der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wohnten im Severinsviertel, die lokale Gastro-

³⁵ Kölner Stadtanzeiger, Nach 177 Jahren: Schokoladenfabrik Stollwerck kehrt Köln endgültig den Rücken, Internetquelle.

nomie und Einzelhandelsstruktur war auf die Belegschaft bzw. die Fabrik ausgerichtet. Das Severinsviertel war demnach ein klassisches „Arbeiterviertel“.

Im Zweiten Weltkrieg wurde die Baustruktur im Severinsviertel kaum zerstört, so dass dort nach Kriegsende zunächst ein starker Zuzug stattfand. In den Folgejahren als in anderen Viertel modernere und besser ausgestattete Wohnungen entstanden, kam es vermehrt zum Wegzug einkommensstarker und junger Haushalte. Die zurückgebliebenen alten und einkommensschwachen Haushalte konnten nicht in die Wohnungen investieren. Hinzu kam eine geringe Infrastrukturausstattung des Viertels, so dass die Festsetzung eines Sanierungsgebietes für erforderlich gehalten wurde (vgl. Kapitel 2.1). Nach dem Umzug der Firma Stollwerck kam es im Jahr 1980 zur Besetzung der Fabrik, da es kontroverse Meinungen zur Nachnutzung des Geländes gab. Als ein Ergebnis der Verhandlungen zwischen den Besetzerinnen und Besetzern und der Stadt wurde die Zwischennutzung des Areals durch ein Kulturzentrum vereinbart; das Bürgerhaus Stollwerck. Das Bürgerhaus zog im Jahr 1987 vom Gelände der ehemaligen Stollwerckfabrik in das ehemals preußische Proviantamt in die angrenzende Dreikönigenstraße um.

2.1 Förderkulissen, Planwerke

Sanierungsgebiet

Im Zuge des ersten Kölner Sanierungsverfahrens (1974 bis 1997) wurden große Teile des ehemaligen Stollwerck-Geländes abgerissen und mit Wohngebäuden im sozialen Wohnungsbau bebaut. „Auslöser für die Sanierungstätigkeit waren zum einen Nutzungskonflikte, die problematische Entwicklung der Bevölkerungsstruktur, fehlende soziale Infrastruktur und Mängel in der Bausubstanz.“³⁶ Zielsetzung der Sanierung war „der Erhalt und die Stärkung des Severinsviertels als relativ preisgünstiges Wohngebiet mit intensiver funktionaler Mischung, gemischter Sozialstruktur sowie typischem Milieu und Stadtbild“³⁷. Das Sanierungsgebiet umfasste 29 Baublöcke mit etwa 1.100 Gebäuden (vgl. Abbildung 8). Das Stollwerck-Gelände wurde vorzeitig als Sanierungsgebiet festgelegt, da die Stadt nach dem Umzug der Firma Stollwerck Spekulationen verhindern und die Entwicklung des Geländes positiv beeinflussen wollte. Im Zuge des mehr als 20-jährigen Sanierungsverfahrens wurde die Wohnbebauung neu-, um- bzw. ausgebaut, Gemeinbedarfseinrichtungen errichtet, Denkmäler - beispielsweise die Severinstorburg - saniert sowie Grünflächen geschaffen und die Verkehrsführung neu geordnet.³⁸ Neben einer Vielzahl von Sozialwohnungen entstanden auch einige Eigentumswohnungen.³⁹

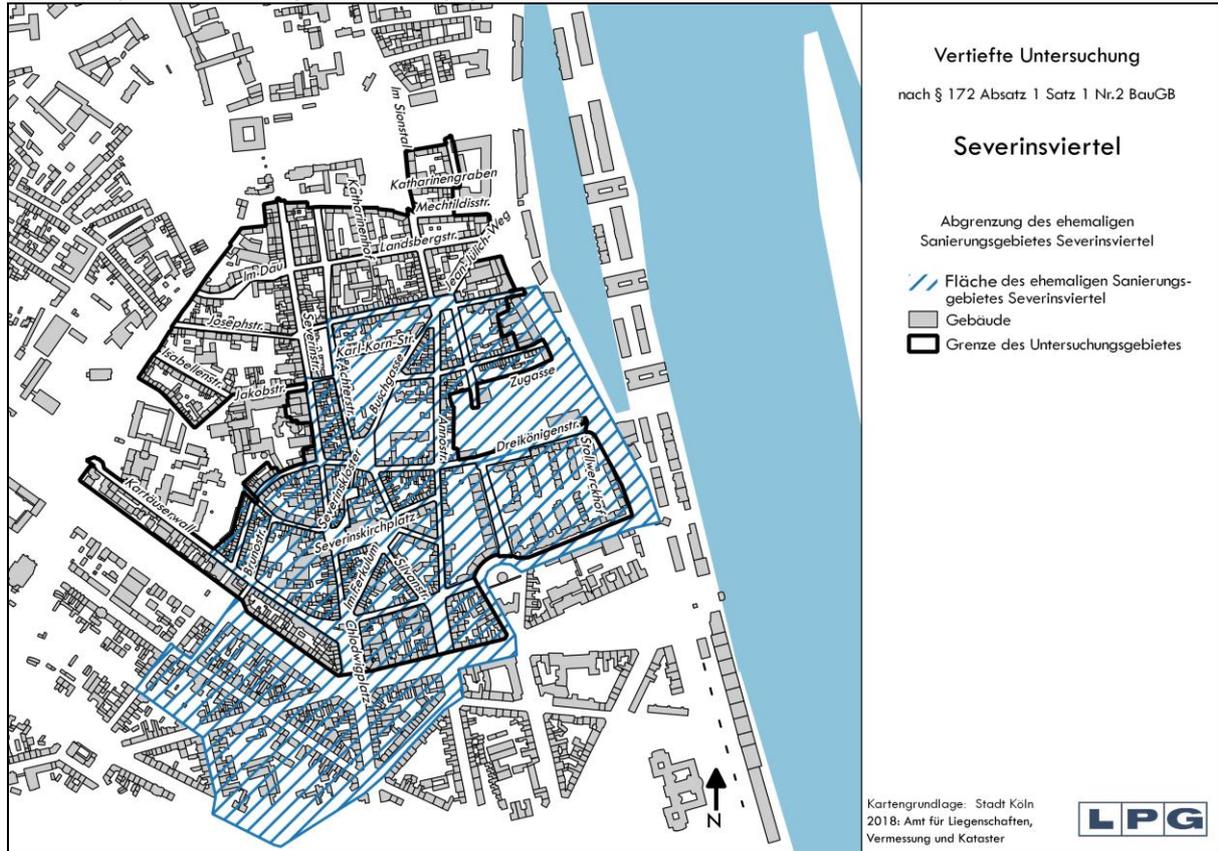
³⁶ Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Köln-Severinsviertel Sanierungsmaßnahme, Internetquelle.

³⁷ Stadt Köln, Stadterneuerung Die Sanierung des Severinsviertels, 1998, S. 14.

³⁸ Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Köln-Severinsviertel Sanierungsmaßnahme, Internetquelle.

³⁹ Stadt Köln, Stadterneuerung Die Sanierung des Severinsviertels, 1998, S. 78.

Abbildung 8: ehemaliges Sanierungsgebiet Severinsviertel



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)

Im Jahr 2014 wurde das StEK Wohnen vom Rat der Stadt Köln beschlossen. Ziel des StEK Wohnen ist im Handlungsfeld „Sozialorientierte Wohnungspolitik“ u. a. der Erhalt und Bau von mietpreisgünstigen Wohnungen und diesbezüglich auch der Einsatz des Instruments „Soziale Erhaltungssatzung“: „Aus Anlass der zunehmenden Aufwertung einiger Wohnquartiere (Stichwort Gentrifizierung) und der damit in Verbindung zu bringenden Verdrängung von angestammten Haushalten soll im Bedarfsfall künftig das Instrument der Erhaltungssatzung vermehrt genutzt werden.“⁴⁰ Ein weiteres Ziel des StEK Wohnen ist die Anpassung des Gebäude- und Wohnungsbestandes an höhere energetische Standards. Aufgrund der Modernisierungumlage (vgl. Kapitel 1.2) können die dabei entstehenden Kosten auf die Miete umgelegt werden. Im Handlungsfeld „Energetische Modernisierung“ wird darauf Bezug genommen und als Handlungsempfehlung formuliert, die Bestandsgebäude sozial verträglich energetisch zu modernisieren.⁴¹

Kleinräumige Bevölkerungsprognose Köln 2015 bis 2040

Die kleinräumige Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2015 beschreibt einen Bevölkerungszuwachs für Köln bis 2040 um 13,5%.⁴² Im Stadtbezirk Innenstadt wird bis 2025 von einem Bevölkerungszuwachs

⁴⁰ Stadt Köln, Stadtentwicklung Köln – Stadtentwicklungskonzept Wohnen, S. 48.

⁴¹ Stadt Köln, Stadtentwicklung Köln – Stadtentwicklungskonzept Wohnen, S. 52 f.

⁴² Stadt Köln, Kleinräumige Bevölkerungsprognose Köln 2015 bis 2040, S. 6.

von 10,4 % ausgegangen, was einem absoluten Anstieg von 13.000 Einwohnerinnen und Einwohnern entspricht. Somit würde die Gesamtbevölkerungszahl auf 138.000 Personen steigen. Damit befindet sich der Stadtbezirk mit Kalk (12,8 %) und Lindenthal (11,4 %) unter den an den am stärksten wachsenden Stadtbezirken. Die relative Bevölkerungszahl im Stadtteil Altstadt-Süd wird dabei unterdurchschnittlich, das heißt bis 9,5 %, zunehmen, während im Stadtteil Neustadt-Süd ein überdurchschnittlicher Anstieg erwartet wird.⁴³ Die Nachfrage und die Konkurrenz um Wohnungen werden demnach weiter ansteigen und den Druck auf den lokalen, innerstädtischen Wohnungsmarkt erhöhen.

2.2 Aktuelle Planungen: Einflussfaktoren

In unmittelbare Umgebung an das Untersuchungsgebiet bzw. auch innerhalb des Quartiers sind verschiedene Bauprojekte in Planung und Umsetzung. Zum einen wurden bzw. werden mit den Projekten Waidmarkt und Vielrings Wohnungsneubauten im Norden des Untersuchungsgebietes realisiert. Der Komplex Waidmarkt wurde bereits im Jahr 2012 fertiggestellt und umfasst auf dem Areal des ehemaligen Polizeipräsidiums neben 89 Eigentumswohnungen, zwei Hotels, mehrere Büros, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Schule.⁴⁴ Das Projekt Vielrings umfasst sowohl sieben Stadthäuser als auch 27 Eigentumswohnungen, die bis Dezember 2019 fertiggestellt werden sollen.⁴⁵ Östlich an das Gebiet angrenzend und direkt am Rhein gelegen wurden die sog. Krankhäuser errichtet, die im hochpreisigen Eigentumssegment entstanden sind. Sie sind Teil des Rheinauhafen, der neben Wohn- und Bürogebäuden auch Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten beherbergt.

Zum anderen entsteht im Süden des Untersuchungsgebietes mit der Parkstadt Süd ein neues Stadtquartier mit dem Ziel, den inneren Grüngürtel um die Stadt zu vollenden und neue Wohn- und Arbeitsstandorte zu entwickeln. Das Gebiet umfasst dabei eine Fläche von rund 115 Hektar und unter anderen die Areale der ehemaligen Dom-Brauerei, des alten Güterbahnhofs und des Kölner Großmarktes.⁴⁶ Geplant sind dabei 3.000 bis 4.000 neue Wohneinheiten und 4.000 bis 5.000 neue Arbeitsplätze.⁴⁷

Mit der Nord-Süd-Stadtbahn verläuft des Weiteren ein großes Verkehrsprojekt direkt durch das Untersuchungsgebiet. Mit dem Lückenschluss durch die Nord-Süd-Stadtbahn sollen die südlichen Stadtteile besser an die Innenstadt und den Hauptbahnhof angeschlossen werden und die schon bestehenden Nahverkehrslinien entlastet werden. Vor allem für das Severinsviertel, das bislang durch zwei Buslinien (Innenerschließung) und die Stadtbahn an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen ist, bringt die Nord-Süd-Stadtbahn Vorteile.⁴⁸ Die Strecke beträgt insgesamt rund vier Kilometer und beinhaltet den Bau von acht neuen Haltestellen, wovon sich mit der Severinstraße, dem Kartäuserhof und dem Chlodwigplatz drei bereits fertiggestellte Haltestellen im Gebiet befinden.⁴⁹ Im Zuge der unterirdischen Bauarbeiten der Nord-Süd-Stadtbahn kam es im März 2009 zum Einsturz des historischen Stadtarchivs an der Severinstraße. In dessen Folge wurde die wichtige Verbindung zur Innenstadt, dem Hauptbahnhof und dem Dom noch nicht fertiggestellt.

⁴³ Stadt Köln, Kleinräumige Bevölkerungsprognose Köln 2015 bis 2040, S.14 f.

⁴⁴ FAY Projects GmbH, Kölner Waidmarkt-Quartier, Internetquelle.

⁴⁵ vielrings, Ankommen im Vringvedel – Zuhause im vielrings!, Internetquelle.

⁴⁶ Stadt Köln, Parkstadt Süd - Zum Hintergrund, Internetquelle.

⁴⁷ Stadt Köln, Parkstadt Süd - Masterplan, Internetquelle.

⁴⁸ KVB Kölner Verkehrs-Betriebe AG, Nord-Süd Stadtbahn - Gründe, Internetquelle.

⁴⁹ KVB Kölner Verkehrs-Betriebe AG, Nord-Süd Stadtbahn - Projekt, Internetquelle.

Im Jahr 2017 wurde die erste Immobilien- und Standortgemeinschaft in Köln, die sog. ISG Severinstraße, gegründet. Mit einem Budget von rund 300.000 Euro für drei Jahre, das sich aus Beiträgen der Eigentümerinnen und Eigentümer der Immobilien je nach Einheitswert der Immobilie speist, werden folgende Ziele verfolgt:

- Die Bedeutung der Severinstraße soll erhöht, die Identifikation verstärkt und die Aufenthaltsqualität verbessert werden, um positive Effekte auf den Gewerbe-, Gastronomie- und Wohnstandort im gesamten Quartier zu erzielen.
- Immobilienwerte erhalten und steigern, dazu sind verschiedene Maßnahmen geplant wie die Gestaltung des öffentlichen Raums, die Einstellung eines Quartiershausmeisters, eine Immobilienberatung für die Immobilieneigentümer und eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit und besondere Events (Weihnachtsbeleuchtung, Shopping, Flohmarkt).

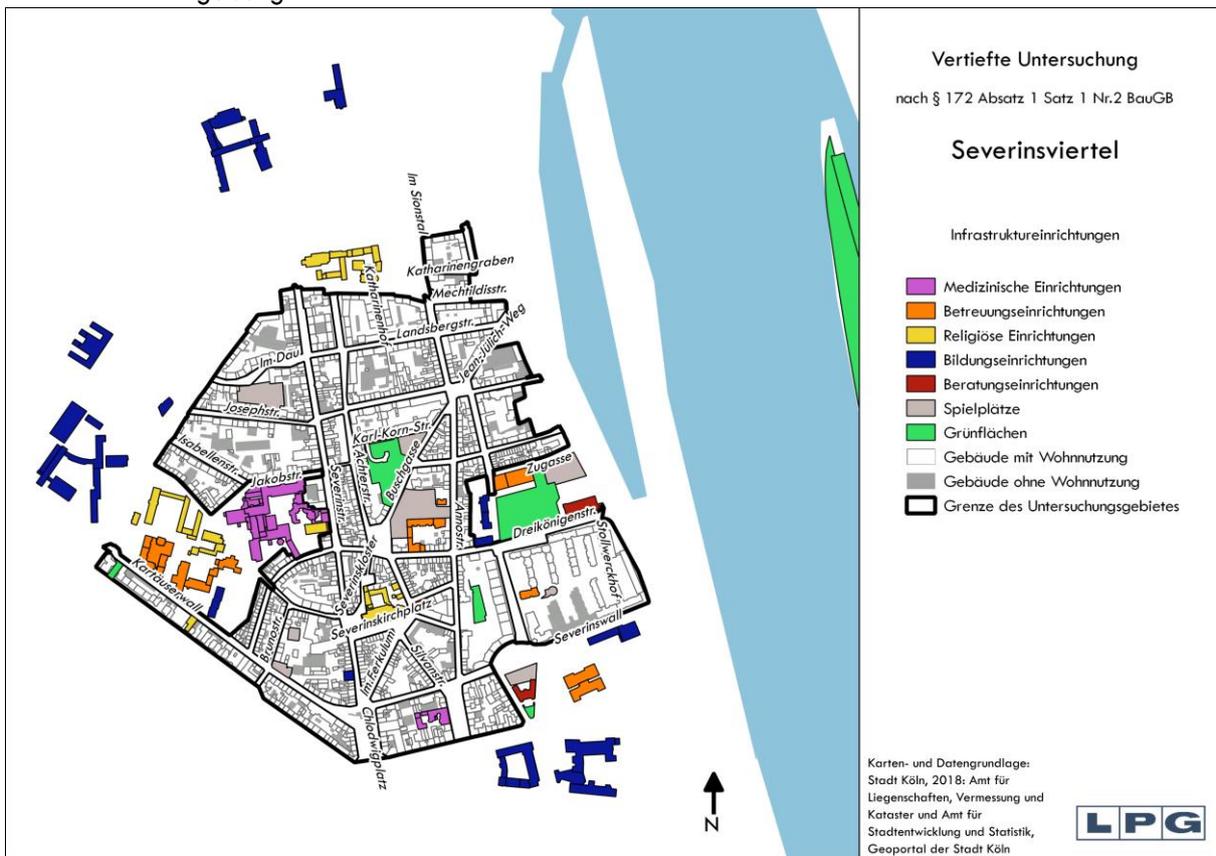
Die Attraktivität des Severinsviertels soll behutsam gesteigert, dabei aber auch die soziale Struktur im Veedel erhalten bleiben.⁵⁰

2.3 Infrastrukturen

In der Abbildung 9 sind verschiedene Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Untersuchungsgebietes Severinsviertels und direkt daran angrenzend dargestellt. Die Infrastruktur des Severinsviertels und seine direkte Nachbarschaft ist durch eine hohe Dichte an verschiedenen Bildungseinrichtungen gekennzeichnet.

⁵⁰ Vgl. Expertengespräche.

Abbildung 9: Infrastruktureinrichtungen im Untersuchungsgebiet Severinsviertel und der näheren Umgebung



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH, 2018

In der Gemeinschaftsgrundschule Zwirnerstraße werden rund 200 Kinder von der ersten bis zur vierten Klasse zweizügig unterrichtet. Der Schwerpunkt der Schule liegt auf gemeinsamen Lernen und Inklusion sowie Musik. Außerdem bietet die Schule eine Nachmittagsbetreuung an, die stark nachgefragt wird.⁵¹ Die Gemeinschaftsgrundschule Zwirnerstraße ist geprägt durch unterschiedliche Nationalitäten und einen hohen Anteil an Kindern mit Migrationshintergrund.⁵²

Der Tabelle 3 kann die Entwicklung der Schülerzahlen seit dem Schuljahr 2011/12 entnommen werden. Die Zahl der Schülerinnen und Schüler ist von 109 Kindern nahezu kontinuierlich auf 185 Kinder im Schuljahr 2017/18 angestiegen. Das entspricht einem prozentualen Anstieg von fast 70 %. Der Anteil der Schülerinnen und Schüler mit nicht-deutscher Staatsbürgerschaft ist im betrachteten Zeitraum jedoch von 16,5 % auf 9,2 % zurückgegangen, wobei sich die absolute Anzahl der Kinder mit Migrationshintergrund – 2011/12: 18, 2017/18: 17 – kaum verändert hat. Die Anzahl und der Anteil deutscher Kinder sind hingegen deutlich angestiegen.

⁵¹ Gemeinschaftsgrundschule Zwirnerstraße, Der Nachmittag in der Schule, Internetquelle; vgl. Expertengespräche

⁵² Vgl. Expertengespräche

Tabelle 3: Schülerzahlen Gemeinschaftsgrundschule Zwirnerstraße

	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18
Deutschland	91	118	133	147	157	151	168
Ausland	18	21	15	20	28	19	17
Gesamt	109	139	148	167	185	170	185

Quelle: Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Statistisches Informationssystem

Ferner befinden sich die Realschule am Severinswall sowie der Campus Südstadt der Technischen Hochschule Köln in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet. Im Veedel gibt es fünf Kinderbetreuungseinrichtungen. Die Kita St. Josefshaus An der Eiche vereint Kindergarten und Seniorenheim unter einem Dach und bietet zudem eine Erziehungs- und Familienberatung an.⁵³

Der Vringstreff ist eine Begegnungsstätte und ein gemeinnütziger Verein der evangelischen und katholischen Kirchengemeinden des Gebietes, der es sich zum Ziel gesetzt hat, „Menschen, die ansonsten vom gesellschaftlichen Leben ausgeschlossen sind, ihr Recht auf Integration und die Teilnahme am Leben in der Gesellschaft durch seine Angebote zu ermöglichen“.⁵⁴ Des Weiteren bietet der Vringstreff Fachberatung bei sozialen Schwierigkeiten wie Wohnungslosigkeit und Suchtproblemen an. Der Vringstreff ist eine besondere unterstützende Infrastruktur, die sich stark an den Bedarfen der lokalen Bevölkerung orientiert.

Daneben ist das Bürgerhaus Stollwerck zu nennen. Es gibt eine Vielzahl an Angeboten wie einen offenen Jugendtreff, eine Mittagsbetreuung, das Café Impuls bei dem Themen aus der Südstadt besprochen werden (insbesondere für Erwachsene und Senioren) und ein vielfältiges Kurs- und Beratungsprogramm wie Sozial-, Senioren-, Berufs- und Schuldnerberatung, PC- und Foto-Kurse für Personen im Alter 50+, das überwiegend durch andere Träger angeboten wird. Besonders hervorzuheben ist auch das Raumangebot für Sport-, Konferenz- und Seminarräume, ein großer Saal, ein Partysaal, das Theater 509⁴ und Band- und Atelierräume, die 24 Stunden geöffnet sind. Die Angebote werden in erster Linie durch Personen aus der dem Severinsviertel und der Südstadt genutzt, das Theater und die Konzerte locken aber auch Publikum aus der Region an.⁵⁵

Das Untersuchungsgebiet Severinsviertel ist mit sieben Spielplätzen ausgestattet. Außer dem Trude-Herr-Park und dem Von-Stein-Park befinden sich so gut wie keine Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet. Der Chlodwigplatz im Süden des Viertels wurde zwischen Februar 2016 und Februar 2017 neugestaltet. Der Verkehr wurde eingeschränkt, so dass lediglich der Lieferverkehr für die anliegenden Geschäfte sowie Busse noch über den Platz fahren sollen/dürfen.⁵⁶ Außerdem wurden großzügige Sitzgelegenheiten geschaffen und somit die Aufenthaltsqualität erhöht. Die Nähe zum Rhein und den weiter südlich befindlichen Grün- und Freiflächen wie der Volksgarten Köln und der Friedenspark Köln sind weitere Standortvorteile.

⁵³ Katholische Kitas im Erzbistum Köln, Erziehungs- und Familienberatung im Kath. Familienzentrum St. Severin, Internetquelle.

⁵⁴ Vringstreff e. V., Der Vringstreff e.V., Internetquelle.

⁵⁵ Vgl. Expertengespräche.

⁵⁶ Stadt Köln, Umgestaltung Chlodwigplatz abgeschlossen, Pressemitteilung 23.05.2017, Internetquelle.

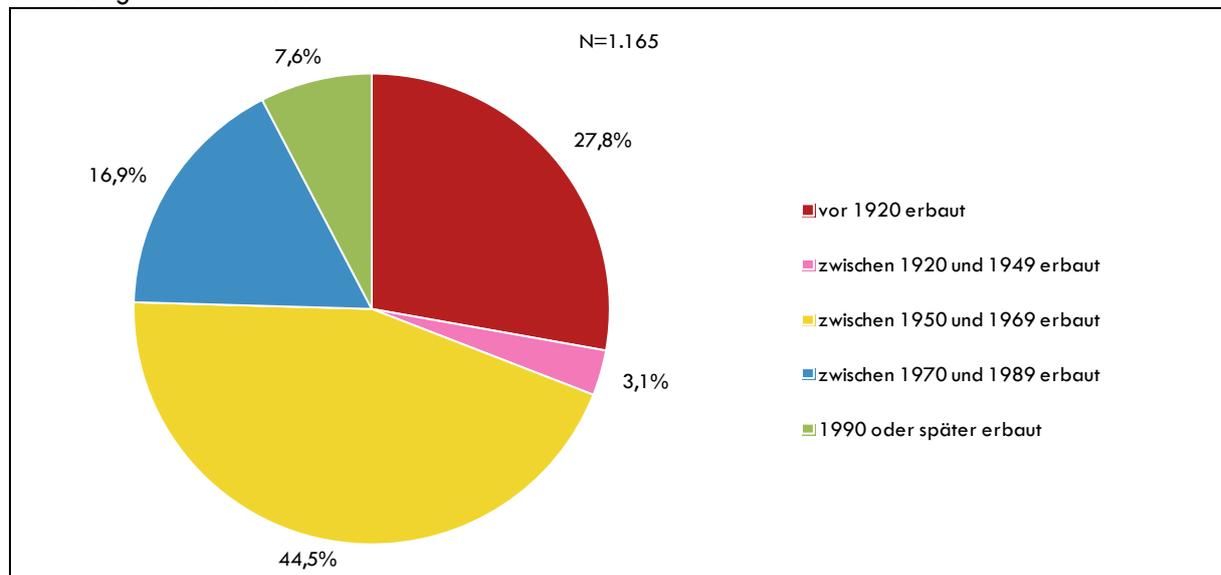
3. Analyseebene Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial beschreibt, ausgehend vom Gebäude- und Wohnungsbestand des Gebietes, die bestehenden Möglichkeiten zu wohnwerterhöhenden Maßnahmen, die über den gebietstypischen Ausstattungsstandard hinausgehen (können). Auch die Eigentumsform der Gebäude und Wohnungen wird betrachtet, um einerseits das Potenzial für Wohnungsumwandlungen und andererseits Steuerungsmöglichkeiten über den kommunalen Wohnungsbestand feststellen zu können. Wenn nicht anders dargestellt, beziehen sich Aussagen in Abbildungen und Tabellen sowie im Text auf das Untersuchungsgebiet „Severinsviertel“ (vgl. Kapitel 1.4.1).

3.1 Gebäudealter

27,8 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet Severinsviertel wurden vor 1919 errichtet (vgl. Abbildung 10). Damit liegt der Anteil gründerzeitlicher Gebäude im Untersuchungsgebiet deutlich über dem der Gesamtstadt, der bei 7,4 % der Wohnungen liegt.⁵⁷ Der Großteil der Gebäude im Severinsviertel stammt mit 44,5 % aus den 1950er und 1960er Jahren und befindet sich, wie die Abbildung 11 zeigt, vor allem im Norden und Westen des Untersuchungsgebietes. Der ehemalige Stollwerckhof ist durch Bebauung der 1970er und 1980er Jahre geprägt, die knapp 17 % der Bebauung im Untersuchungsgebiet umfasst.

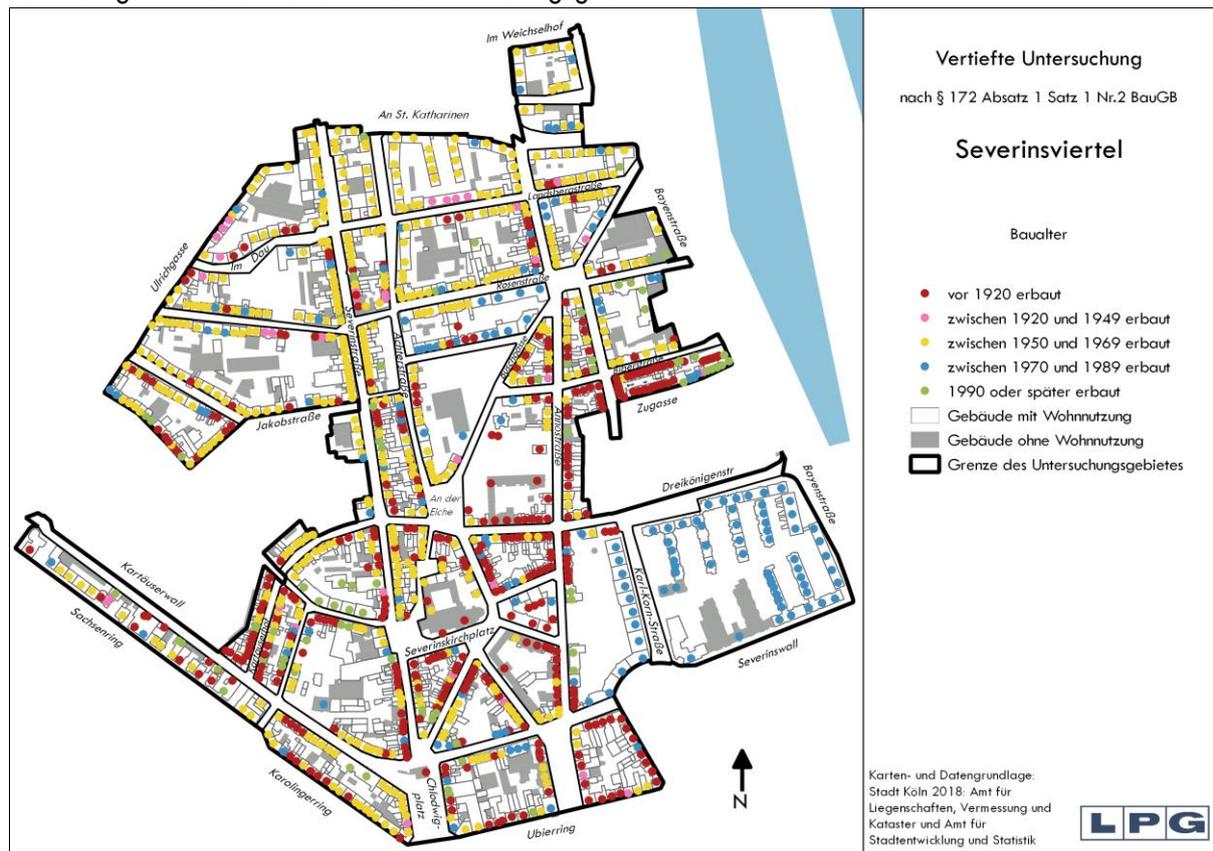
Abbildung 10: Gebäudealter



Quelle: Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, ergänzt durch LPG mbH Ortsbildanalyse 2018

⁵⁷ Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Raumbezugssystem, Datenstand: 2018; betrifft Wohnungen in Gebäuden mit einem Baualter im Zeitraum 1880 bis 1920.

Abbildung 11: Gebäudealter im Untersuchungsgebiet Severinsviertel



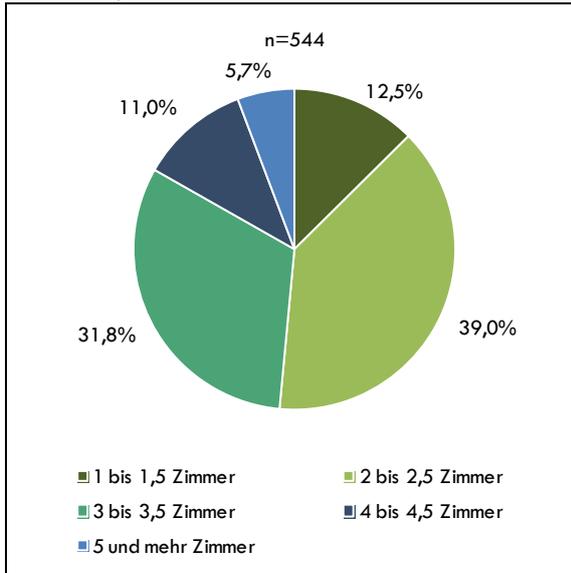
Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH gemäß Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik und Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster sowie Ergänzung durch LPG mbH, Ortsbildanalyse 2018

3.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

51,5 % der Wohnungen sind 1- bis 2,5-Zimmerwohnungen⁵⁸ (vgl. Abbildung 12). 12,5 % sind 1- bis 1,5-Zimmerwohnungen. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch im Severinsviertel liegt bei 49,1 qm pro Person. Rund 58 % der Wohnungen sind zwischen 40 und 79 qm groß (vgl. Abbildung 13). Das Severinsviertel stellt einen vielfältigen Wohnungsschlüssel nach Zimmeranzahl und Wohnfläche für verschiedene Haushaltsformen bereit. Der Wohnungsschlüssel bietet aufgrund des hohen Anteils an kleinen 1- bis 2,5-Zimmerwohnungen bzw. Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 60 qm (37,7 %) außerdem ein Potenzial für die Zusammenlegung von Wohnungen zur Schaffung großzügiger Wohngrundrisse – vorbehaltlich des bauordnungsrechtlichen Rahmens.

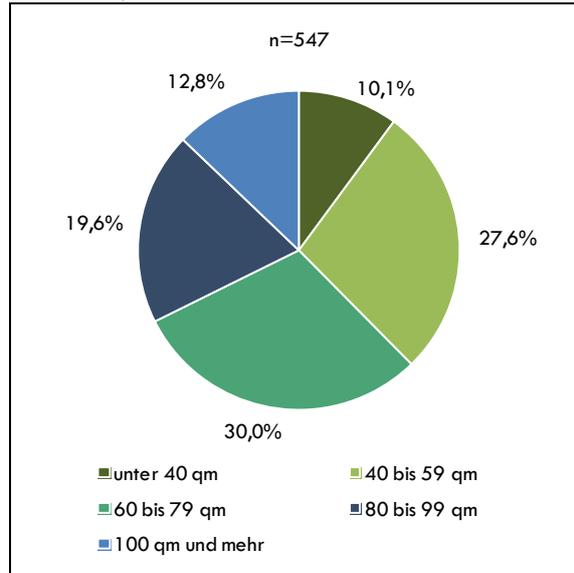
⁵⁸ zuzüglich Küche, Bad, Flur. 3,5 % der Haushalte gaben an, eine Wohnküche zu haben (= keine abgeschlossene Küche).

Abbildung 12: Anzahl der Zimmer



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

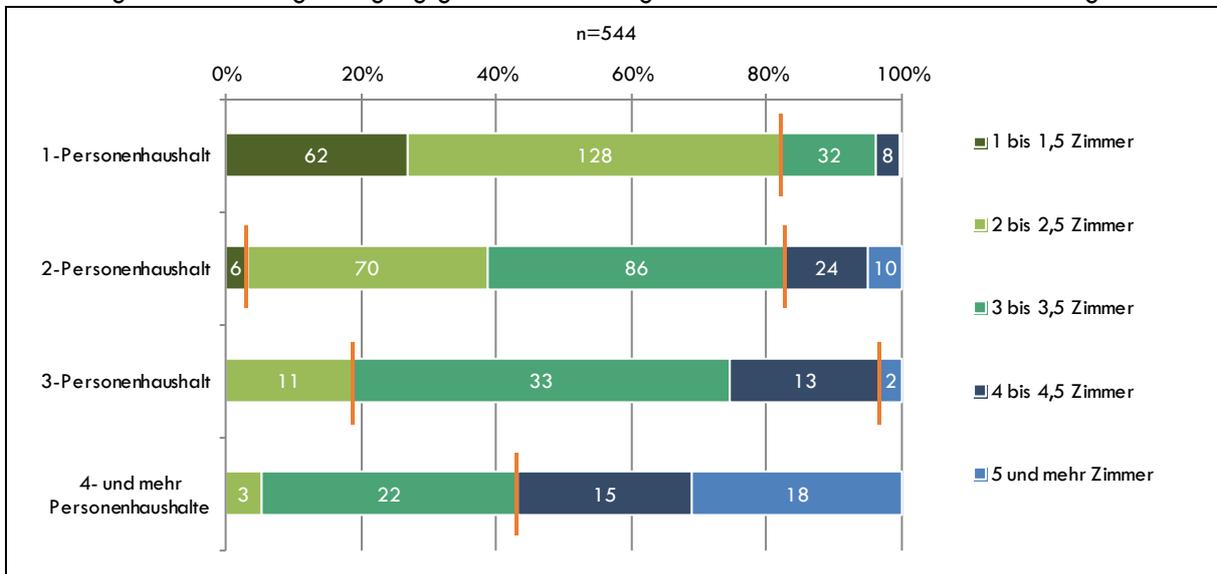
Abbildung 13: Wohnfläche



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Rund 80 % der Haushalte leben in Wohnungen, die ihrer Haushaltsgröße oder ihrer Haushaltsgröße plus einem Zimmer entsprechen (vgl. Abbildung 14). Rechnerisch kommt es bei 76 Haushalten bzw. 13,9 % zu Unterbelegungen und bei 42 Haushalten bzw. 7,7 % zu einer Überbelegung (vgl. jeweils die roten Balken in der Abbildung 14).⁵⁹ Vor allem bei Haushalten mit Kindern kommt es zu einer Überbelegung der Wohnungen.

Abbildung 14: Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung



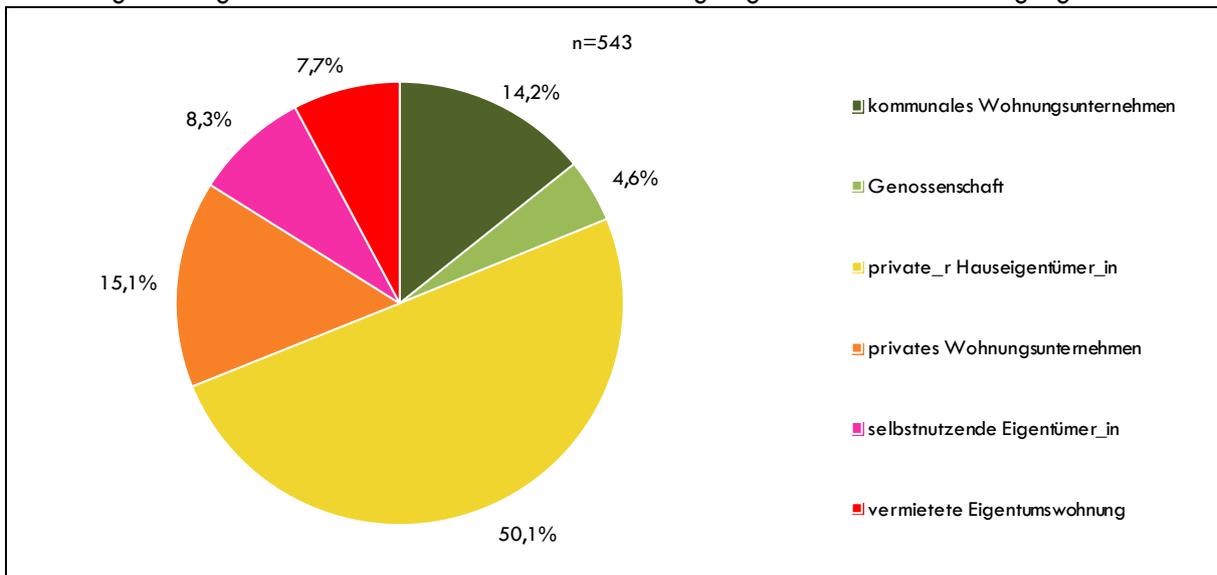
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

⁵⁹ Eine nachfragegerechte Belegung entspricht der Haushaltsgröße plus einem Zimmer. Vergleiche hierzu Untersuchungen zum sozialen Erhaltungsrecht wie Bezirksamt Mitte von Berlin (Hrsg.), INPOLIS UCE GmbH und Humboldt Universität zu Berlin: Vertiefende Untersuchung für den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung im Bezirk Mitte von Berlin Stadtraum: Wedding, 2016, S. 51 oder Bezirksamt Lichtenberg (Hrsg.), TOPOS: Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Weitlingstraße 2017, 2018, S. 21.

3.3 Eigentumsverhältnisse

In der Abbildung 15 sind die Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet Severinsviertel entsprechend der Haushaltsbefragung dargestellt. Gut 8 % der befragten Haushalte sind Eigentümerinnen und Eigentümer ihrer Wohnung (= selbstgenutztes Eigentum). 92 % der Haushalte leben zur Miete. Das Severinsviertel ist demnach ein Mietwohnungsquartier. Kommunale Wohnungsunternehmen⁶⁰ und private Wohnungsunternehmen sind mit jeweils rund 15 % als Vermietende im Untersuchungsgebiet vertreten. Private Wohnungsunternehmen wie die LEG Immobilien AG verfügen nur über einen kleinen und räumlich zum Teil sehr stark konzentrierten Gebäudebestand. Hervorzuheben ist, dass rund die Hälfte der bereits in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnungen vermietet wird.

Abbildung 15: Eigentums- und Mietverhältnis der Wohnungen gemäß Haushaltsbefragung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Gemäß der Analyse wird deutlich, dass der Wohnungsbestand im Severinsviertel sehr stark durch privatwirtschaftliche Eigentumsformen geprägt ist. Die Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Köln über den Wohnungsbestand der GAG Immobilien AG auf den lokalen Wohnungsmarkt einwirken zu können – z. B. durch Belegungsmanagement, Höhe und Entwicklung von Mietpreisen, sozialverträgliche Modernisierungen – sind gering. Auch Genossenschaften haben eine untergeordnete Rolle. Gleichzeitig kann ein sehr hohes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen festgestellt werden. Das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wird vornehmlich dem Bestand der privaten Hauseigentümerinnen und -eigentümer zugeschrieben. Von Experten wurde beobachtet, dass insbesondere ältere Hauseigentümerinnen und -eigentümer, die selbst nicht oder nicht mehr im Veedel wohnen, ihre Häuser an private Immobiliengesellschaften verkaufen oder die Häuser in Einzeleigentum aufteilen. Insbesondere bei Erbengemeinschaften ist dies ein häufig im Severinsviertel beobachteter Prozess. Nach Ansicht mehrerer Experten nehmen viele der privaten Hauseigentümerinnen und -eigentümer im Veedel eine soziale Verantwortung für ihren Wohnungsbestand wahr. Durch die

⁶⁰ In die Kategorie „kommunale Wohnungsunternehmen“ gehören z. B. Wohnungsbestände der GAG Immobilien AG – bei der die Stadt Köln mit einem hohen Anteil der Hauptaktionär ist – und der Stadtwerke Köln.

Übertragung des Wohnraums an gewinnorientierte Unternehmen, befürchten mehrere Experten, dass sich die soziale Verantwortung auf dem Wohnungsmarkt im Veedel verringere.⁶¹

Im Stadtviertel Severinsviertel befinden sich 755 geförderte Mietwohnungen (1. Förderweg/Typ A). Die Tabelle 4 zeigt, dass im gesamten Stadtteil Altstadt-Süd 915 geförderte Mietwohnungen vorhanden sind, das heißt über 80 % der geförderten Mietwohnungen des Stadtteils befinden sich im Stadtviertel Severinsviertel, so dass diesem eine wichtige Funktion bei der Versorgung mit günstigem Wohnraum zukommt. Bis 2021 fallen 119 Wohnungen aus der Belegungsbindung, was 15,8 % der geförderten Mietwohnungen entspricht. „Mit dem Wegfall der Zweckbindung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus kann es zu Prozessen wie mietspreiswirksamen Aufwertungsmaßnahmen, „Luxusmodernisierung“ und vermehrter Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen kommen“, so die Stadtverwaltung Köln.⁶² Mit dem Auslaufen der Belegungsbindung fällt die Mietpreisbindung weg und Mieterhöhungen für diese Wohnungen richten sich nicht mehr nach den jeweils abgeschlossenen Förderungsverträgen, sondern wie für andere nicht geförderte Wohnungen nach den Mieterhöhungsmöglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Diese Mieterhöhungspotenziale werden – entsprechend der gesetzlichen Mieterhöhungsfristen – von den Eigentümerinnen und Eigentümern der betroffenen Bestände genutzt und das Mietniveau (schrittweise) an das ortsübliche Mietniveau angepasst, so eine Aussage im Rahmen der geführten Expertengespräche.

Tabelle 4: Bestand geförderter Mietwohnungen und Bindungswegfall bis 2021

	Stadtteil Altstadt-Süd	Stadtviertel Severinsviertel*
Bestand geförderter Mietwohnungen (1. Förderweg / Typ A) 01.01.2018	915	755
Bindungswegfall 2018	8	8
Bindungswegfall 2019	57	57
Bindungswegfall 2020	12	12
Bindungswegfall 2021	42	42
Summe Bindungswegfall 2018 bis 2021	119	119

Quelle: Stadt Köln, Beantwortung einer Anfrage im Stadtentwicklungsausschuss, Ds. Nr. 0781/2018.

*Stadtviertel Severinsviertel entspricht nicht dem Untersuchungsgebiet Severinsviertel (vgl. Kapitel 1.4)

14,3 % der Haushalte gaben im Rahmen der Haushaltsbefragung an, die aktuelle Wohnung mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) zu mieten. Bei weiteren 5,2 % der Haushalte ist die Belegungsbindung ausgelaufen. Von diesen 26 Haushalten gaben 24 an, dass sich ihre Miete während des Mietverhältnisses erhöht hat. Hauptgrund war in 14 Fällen die Anpassung an den Mietspiegel gemäß der §§ 558 - 558e BGB. Das gegenwärtige Mietniveau in WBS-Wohnungen liegt bei 5,78 Euro/qm.

⁶¹ Vgl. Expertengespräche.

⁶² Stadt Köln, Beantwortung einer Anfrage im Stadtentwicklungsausschuss, Ds. Nr. 0781/2018, 15.03.2018.

3.4 Ortsbildanalyse

Im Mai und Juni 2018 wurde eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse im Untersuchungsgebiet durchgeführt, um den Ausstattungsgrad sowie vorhandene Sanierungs- und Modernisierungspotenziale zu identifizieren. Dafür wurden anhand fester Bewertungskriterien der Sanierungsstand von Fassade, Fenster und Dach, das energetische Modernisierungspotenzial, die Möglichkeit zum Ausbau von Dachgeschossen sowie das Vorhandensein straßenseitiger Balkone aufgenommen und aufbereitet. Die Tabelle 5 fasst die Ergebnisse zusammen.

Der Ausstattungsgrad der Fenster ist überwiegend gut, lediglich ein Zehntel der Gebäude weist alte und sanierungsbedürftige Fenster auf. Auch das Potenzial zum Dachgeschossausbau ist gering, da bereits gut drei Viertel der Gebäude aufgestockt wurden bzw. ein ausgebautes Dachgeschoss haben. Straßenseitig sind kaum Balkone vorzufinden. Aufgrund der dichten Bebauung konnten Balkone an der Rückseite der Gebäude nicht flächendeckend aufgenommen werden. Es ist aber festzustellen, dass dort immer wieder Balkone (nachträglich) angebracht wurden, so dass bereits eine gewisse Dynamik im Untersuchungsgebiet für den Anbau von Balkonen zu verzeichnen ist.

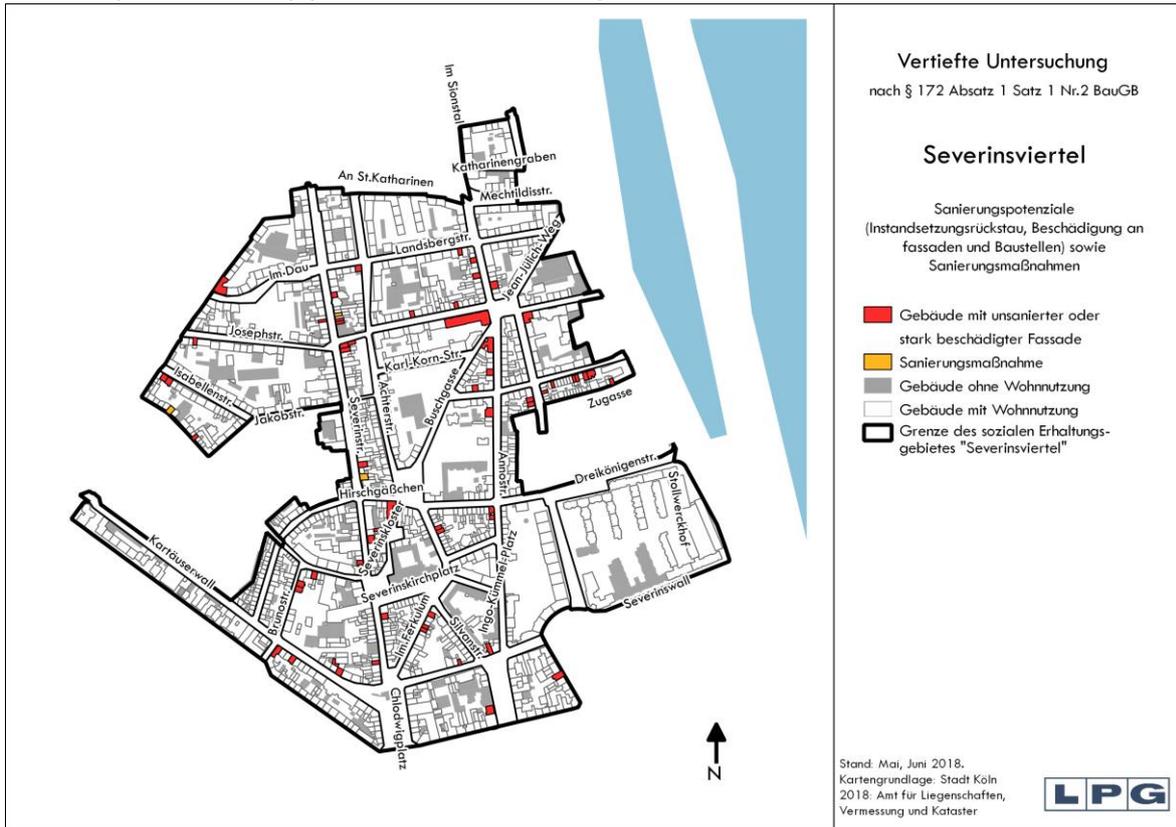
Tabelle 5: Ausstattungsmerkmale gemäß Ortsbildanalyse

Merkmale		Untersuchungsgebiet Severinsviertel (n=911)	
		Gebäude	Anteil in %
Fassade	unsaniert/Schäden an Fassade oder Bauteilen	64	7 %
	Wärmedämmung	142	15,6 %
Fenster	überwiegend alt/unsaniert	94	10,3 %
Straßenseitige Balkone		141	15,5 %
Potenzial zum Dachgeschossausbau		213	23,4 %
Bautätigkeit		12	1,3 %

Quelle: Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2018

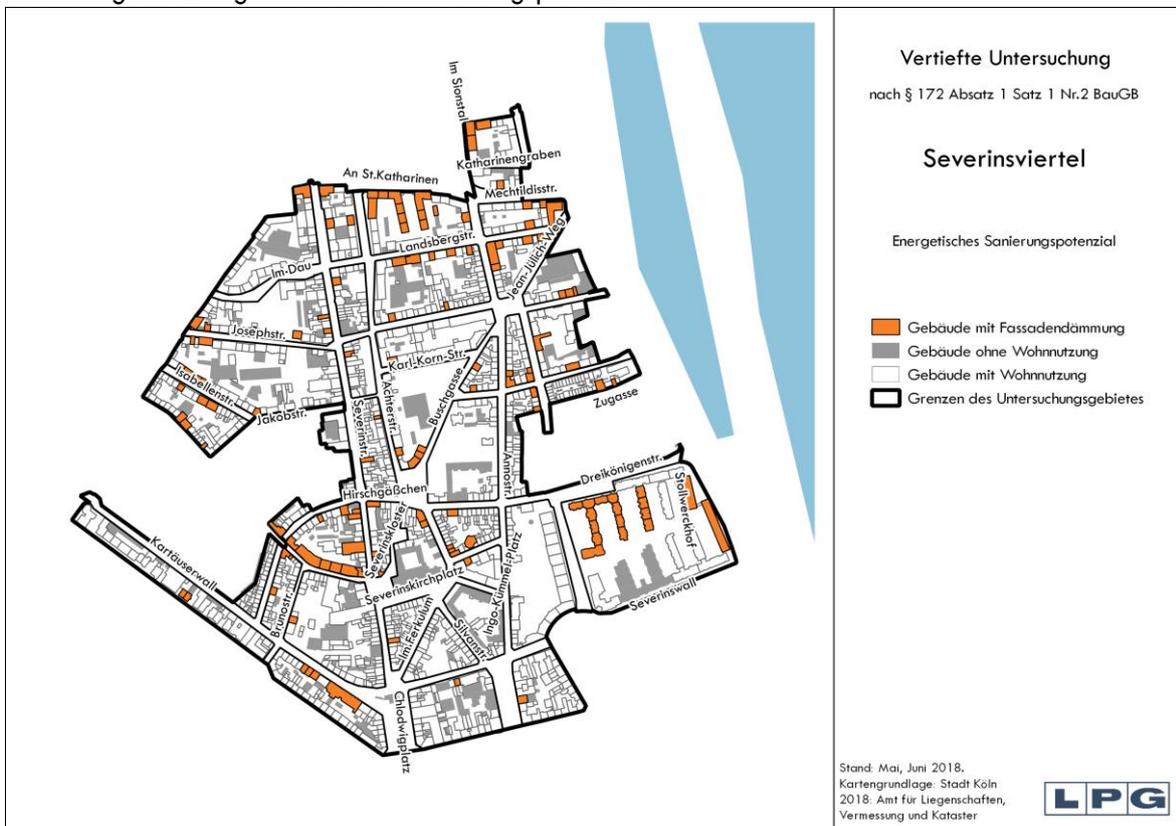
Bei der Ortsbildanalyse wurden vereinzelt Bautätigkeiten festgestellt, die sich wie die Abbildung 16 zeigt, über das Gebiet verteilen. Dabei handelt es sich vor allem um Dachgeschossausbauten und Sanierungsmaßnahmen. Außerdem ist zu erkennen, dass sich die Sanierungspotenziale, das heißt Gebäude mit beschädigter Fassade und/oder Bauteilen, ebenfalls über das Untersuchungsgebiet verteilen. Insgesamt betrifft dies 64 Gebäude. 15,6 % der Gebäude haben eine wärmegeämmte Fassade, so dass das energetische Modernisierungspotenzial im Untersuchungsgebiet noch sehr hoch ist. Die Gebäude mit Wärmedämmungen sind vereinzelt im ganzen Gebiet zu finden und konzentrieren sich im Norden am Katharinenhof und im Osten im Stollwerckhof, wie die Abbildung 17 verdeutlicht.

Abbildung 16: Sanierungspotenziale und Sanierungsmaßnahmen im Severinsviertel



Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung LPG mbH, Ortsbildanalyse Mai und Juni 2018

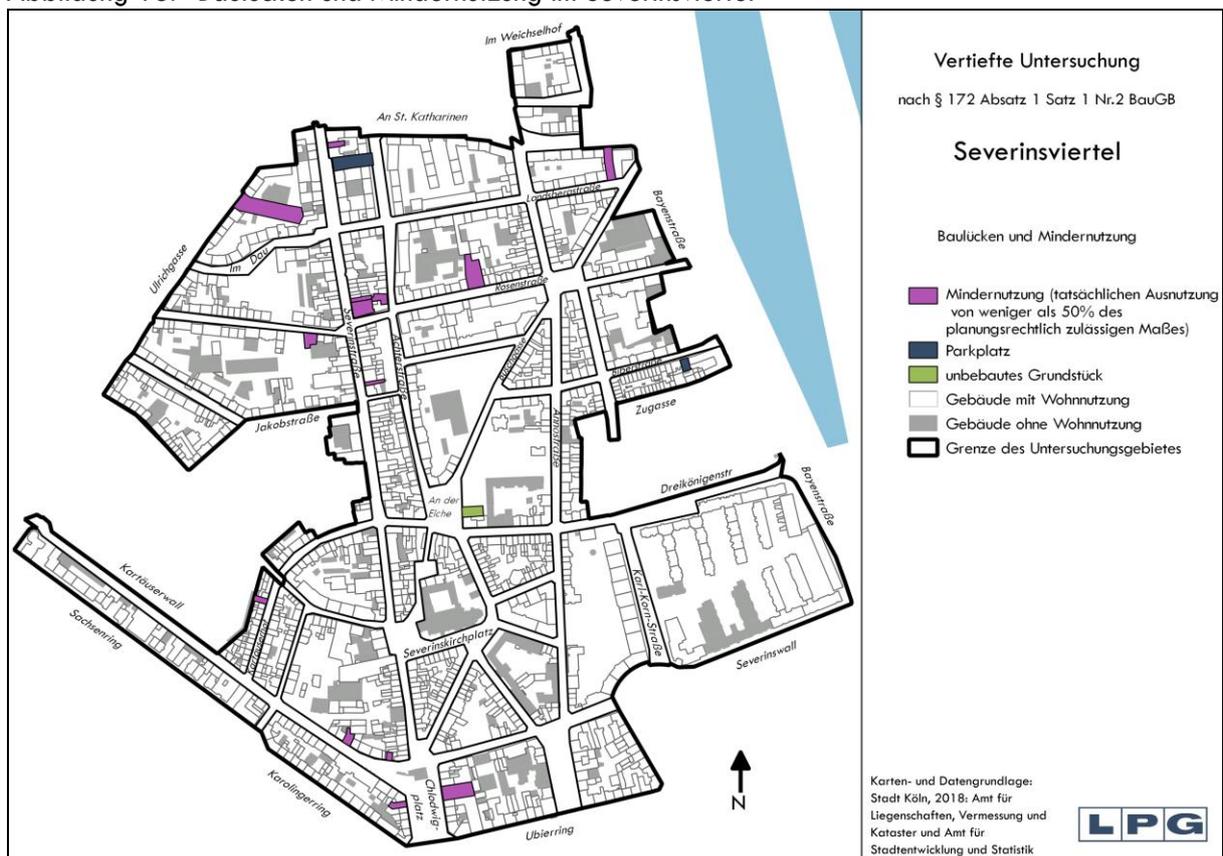
Abbildung 17: Energetisches Modernisierungspotenzial



Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung LPG mbH, Ortsbildanalyse Mai und Juni 2018

Im Untersuchungsgebiet befindet sich eine unbebaute Baulücke, die gegenwärtig durch eine Containeranlage genutzt wird und zwei unbebaute Grundstücke, die als Parkplatz dienen sowie mehrere Grundstücke mit Mindernutzungen (vgl. Abbildung 18). Unter einer Mindernutzung wird verstanden, dass die tatsächlich genutzte Fläche weniger als 50 % des planungsrechtlich zulässigen Maßes beträgt. Dabei handelt es sich meist um eingeschossige Gewerbebauten oder ein- bis zweigeschossige Wohnbauten, so dass dort ein Potenzial zur Aufstockung gegeben ist.

Abbildung 18: Baulücken und Mindernutzung im Severinsviertel



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH gemäß Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

3.5 Ausstattungsmerkmale

Die Tabelle 6 stellt den Ausstattungsstand der Wohnungen gemäß der Haushaltsbefragung dar. Die Heizungsversorgung wird zu 90,1 % durch Zentral-, Fern- sowie Gasetagenheizungen sichergestellt und die Warmwasserversorgung überwiegend dezentral mit einem Elektroboiler/Durchlauferhitzer organisiert. Nachholende Sanierungspotenziale werden nur bei einem sehr geringen Anteil an Wohnungen festgestellt, die noch mit einer Ofenheizung und/oder einem Badeofen ausgestattet sind. Dieser „Substandard“ bezieht sich in erster Linie auf Gebäude der Gründerzeit. Moderne, energiesparende Heizungsanlagen sind im Untersuchungsgebiet kaum vorhanden und auch die Ausstattung mit einer Fußbodenheizung ist nur in Einzelfällen festzustellen. Dabei bestehen jedoch deutliche Unterschiede zwischen Eigentumswohnungen und vermieteten Wohnungen (vgl. Tabelle 7): der Anteil an energiesparenden Heizungen und Fußbodenheizungen liegt in Eigentumswohnungen deutlich über dem Anteil in vermieteten Wohnungen.

97,1 % der Wohnungen im Untersuchungsgebiet haben eine Toilette innerhalb der Wohnung und gut ein Fünftel hat ein zusätzliches Gäste-WC, wobei deutliche Unterschiede zwischen Miet- und Eigentumswohnungen festzustellen sind: in 55,6 % der Eigentumswohnungen sind Gäste-WCs vorhanden, während dies in vermieteten Wohnungen lediglich bei 18,3 % der Fall ist. Eigentumswohnungen weisen darüber hinaus einen deutlich höheren Ausstattungsgrad an Badezimmern auf, die sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche haben (vgl. Tabelle 7).

Die Beschaffenheit der Fenster ist im gesamten Untersuchungsgebiet sehr gut und deckt sich mit den Ergebnissen der Ortsbildanalyse, so dass hierbei kaum ein Modernisierungspotenzial gegeben ist. Beim Austausch oder der Erneuerung der Fenster können die Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung berührt werden.

Der Ausstattungsgrad mit Balkonen, Loggien, Wintergärten und Terrassen liegt deutlich über dem bei der Ortsbildanalyse festgestellten Anteil, was daran liegt, dass dabei nur straßenseitig angebrachte Balkone berücksichtigt wurden. Rund 70 % der Haushalte verfügen demnach über eines der genannten Merkmale. Balkone sind bei 55 % der Haushalte vorhanden, Terrassen bei rund 10 %. Hervorzuheben ist, dass der Ausstattungsgrad mit Balkonen in Gebäuden der Gründerzeit bei nur 42,3 % liegt, damit deutlich unter dem Gebietsdurchschnitt. Der Anteil an zusätzlichen Balkonen, Loggien, Wintergärten und Terrassen liegt im gesamten Gebiet bei nur 11,2 % und bietet demzufolge ein sehr hohes Potenzial, den Wohnwert – unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen – zu erhöhen. Das Potenzial ist in allen Baualterklassen gegeben. Im Durchschnitt sind die Erstbalkone 4,5 qm groß, Zweitbalkone weisen eine Größe von 6 qm auf.⁶³ Der Ausstattungsgrad mit zusätzlichen Balkonen, Loggien, Wintergärten oder Terrassen liegt in Eigentumswohnungen bei rund einem Drittel der Wohnungen, wohingegen nur 9,5 % der vermieteten Wohnungen über eines dieser Merkmale verfügt.

Die Ausstattung mit hochwertigen Fußböden, die sich auf den Wohnwert der Wohnung auswirken, liegt bei 28,3 %, in Eigentumswohnungen deutlich darüber (vgl. Tabelle 7). Aufzüge sind kein gebietstypisches Ausstattungsmerkmal, da nur 22,7 % der Gebäude über einen Aufzug verfügen. Aufzüge befinden sich kaum im gründerzeitlichen Altbau und der Wohnbebauung der 1950er und 1960er Jahre. Schwerpunktartig befinden sich Aufzüge in den Beständen der 1970er und 1980er Jahre auf dem Stollwerckgelände und in Neubauten nach 1990.

Im gesamten Gebiet besteht ein sehr hohes Potenzial für die energetische Modernisierung, das die Merkmale Fassadendämmung, Solaranlage, gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen sowie energiesparende Heizungsanlagen umfasst. Einzig in Wohnbeständen, die nach 1990 entstanden sind, wird ein Wert von über 50 % Ausstattung mit einer Fassadendämmung erreicht.

⁶³ Nur Balkone, angegeben ist jeweils der Median der Balkonfläche.

Tabelle 6: Ausstattungsmerkmale der Wohnungen gemäß Haushaltsbefragung

Ausstattungsmerkmal	Untersuchungsgebiet Severinsviertel (n=547)*	
	n	%
Heizungsart		
Ofenheizung	10	1,8 %
Nachtspeicherheizung	14	2,6 %
Gasetagenheizung	127	23,2 %
Zentralheizung/Fernheizung	366	66,9 %
moderne, energiesparende Heizungsanlage	3	0,5 %
Fußbodenheizung	27	4,9 %
Warmwasser		
Badeofen	4	0,7 %
dezentrale Warmwasserversorgung (Elektroboiler/Durchlauferhitzer)	391	71,5 %
zentrale Warmwasserversorgung	139	25,4 %
Sanitär		
Toilette innerhalb der Wohnung	531	97,1 %
Badezimmer mit Badewanne oder Dusche	399	79,2 %
Badezimmer mit Badewanne und Dusche	113	20,7 %
Gäste-WC	117	21,4 %
Fenster		
Einfachverglasung	10	1,8 %
Mehrfachverglasung	531	97,1 %
Weitere Ausstattungsmerkmale		
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	383	69,3 %
Zusätzliche/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	61	11,2 %
Aufzug	124	22,7 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	155	28,3 %
Einbauküche (vom Vermieter_in eingebaut)	74	13,5 %
Energieeinsparende Merkmale		
Solaranlage - Warmwasser/Stromgewinnung	5	0,9 %
gedämmte Fassade	170	31,1 %
gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen	114	20,8 %

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018; *bei einzelnen Ausstattungskategorien sind Mehrfachnennungen möglich

Anhand der Tabelle 7 wird sehr deutlich, dass selbstgenutzte Eigentumswohnungen einen höheren Ausstattungsstandard als vermietete Wohnungen aufweisen. Im Zuge der Aufteilung von Wohnungen in Wohneigentum ist daher mit der Schaffung eines höheren Ausstattungszustandes zu rechnen.

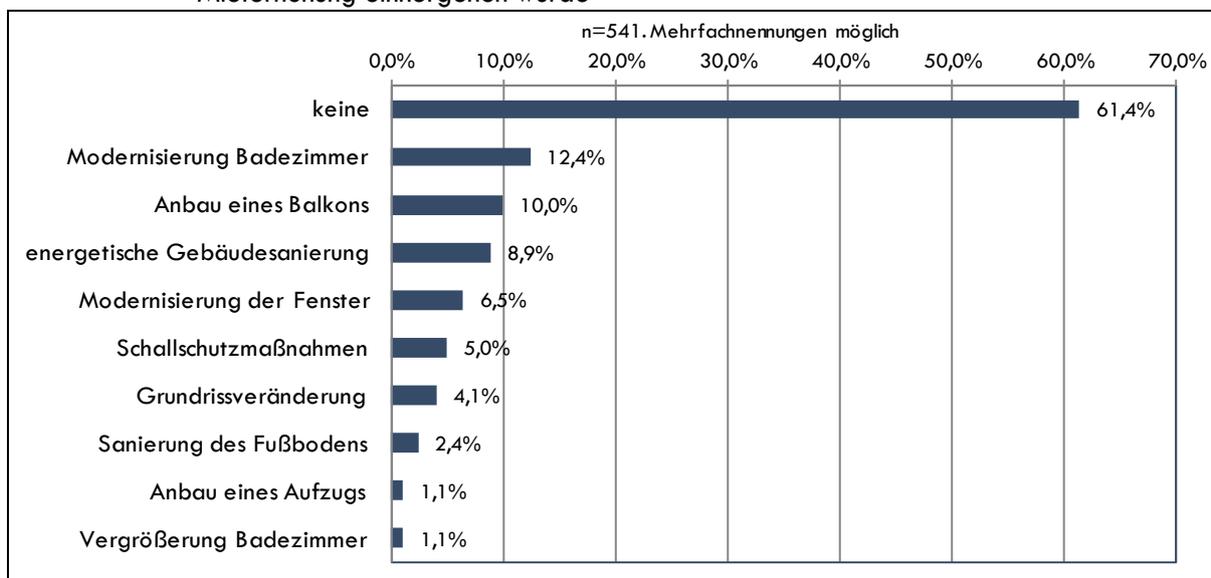
Tabelle 7: Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform
(Mehrfachnennungen möglich)

Ausstattungsmerkmal	Vermietete Wohnung (n=497)	Selbstgenutzte Eigentumswohnung (n=45)
Fußbodenheizung	4,9 %	13,3 %
energiesparende Heizungsanlage	0,4 %	2,2 %
Badezimmer mit Badewanne und Dusche	16,9 %	64,4 %
Gäste-WC	18,3 %	55,6 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	25,8 %	60,0 %
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	67,6 %	86,7 %
2. Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	9,3 %	33,3 %
Aufzug	22,1 %	26,7 %
gedämmte Fassade	29,2 %	48,9 %

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH 2018

Über 60 % der Haushalte sind mit der Ausstattung der Wohnung zufrieden und wünschen sich keine zusätzlichen Ausstattungsmerkmale. Die Abbildung 19 verdeutlicht, dass die Modernisierung des Badezimmers sowie die energetische Gebäudesanierung und der Anbau eines Balkons die meist genannten Ausstattungsverbesserungswünsche darstellen. Die festgestellten Potenziale bilden sich demnach auch in den Wünschen der Wohnbevölkerung ab.

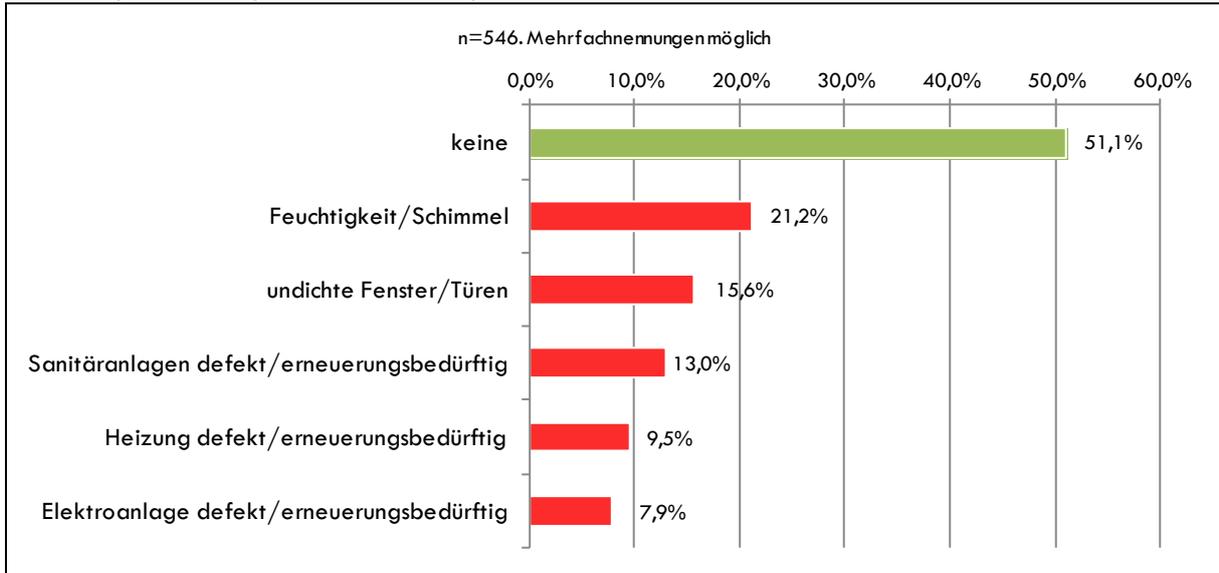
Abbildung 19: Gewünschte zusätzliche Ausstattungsmerkmale der Wohnung, auch wenn damit eine Mieterhöhung einhergehen würde



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

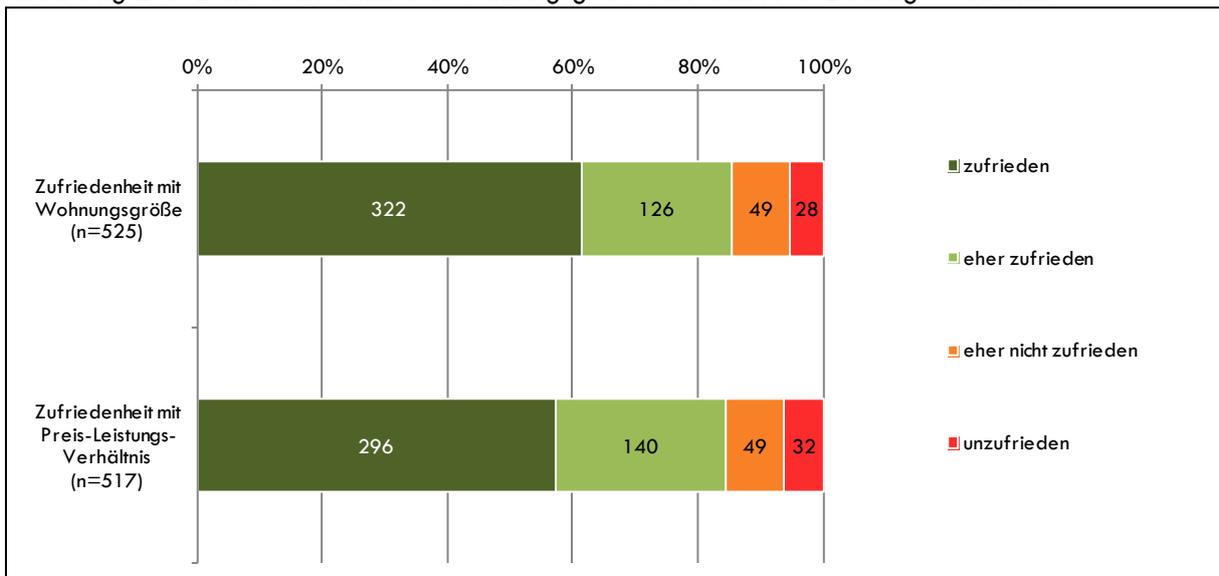
Über 50 % der Haushalte geben an, keine Mängel in der Wohnung zu haben. Ein Fünftel weist jedoch Feuchtigkeit und Schimmel auf und knapp 16 % der Haushalte bemängeln undichte Fenster und Türen (vgl. Abbildung 20). Jeweils über 80 % der Haushalte sind mit der Wohnungsgröße und dem gegenwärtigen Preis-Leistungs-Verhältnis ihrer Wohnung zufrieden (vgl. Abbildung 21).

Abbildung 20: Mängel in der Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Abbildung 21: Zufriedenheit mit der Wohnungsgröße und dem Preis-Leistungs-Verhältnis



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

3.6 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials

Die Analyse der Indikatoren zum Aufwertungspotenzial zeigt, dass der Wohnungs- und Gebäudebestand verschiedene Baustrukturen und Eigentumsformen aufweist, mit denen unterschiedliche Aufwertungsspielräume einhergehen. Potenziale ergeben sich flächendeckend über das Gebiet verteilt in allen Baualtersklassen und bei allen Eigentumsformen.

Das Severinsviertel stellt einen vielfältigen Wohnungsschlüssel nach Zimmeranzahl und Wohnfläche für verschiedene Haushaltsformen bereit. Der Wohnungsschlüssel bietet aufgrund des hohen Anteils an kleinen 1- bis 2,5-Zimmerwohnungen (51,5 %) bzw. Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 60 qm (37,7 %) ein Potenzial für die Zusammenlegung von Wohnungen zur Schaffung großzügiger Wohn-

grundrisse – vorbehaltlich des bauordnungsrechtlichen Rahmens –, die das Gefüge aus Bevölkerungs- und Wohnungsstruktur im Gebiet verändern würden. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung unterstreicht, dass bei rund 80 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist, d. h. dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt.

Die Wohnungen im Severinsviertel sind überwiegend mit einer zentralen Heizungs- und einer dezentralen Warmwasserversorgung, Bädern mit Dusche oder Badewanne, mehrfachverglasten Fenstern und einem Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse ausgestattet. Das Ausstattungsniveau und die Gebäudesubstanz sind oft sehr einfach. Es besteht noch ein sehr begrenztes Potenzial für die nachholende Sanierung in Wohnungen, die mit Ofenheizung, Badeofen oder einfachverglasten Fenstern ausgestattet sind. Diese Ausstattungsmerkmale entsprechen nicht dem durchschnittlichen Ausstattungszustand der Wohnungen im Untersuchungsgebiet. Ferner weisen rund 7 % der Gebäude Schäden an der Fassade und/oder Bauteilen auf, die eine künftige Sanierung begründen können.

Es besteht ein zum Teil sehr hohes Potenzial für den An- oder Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie einer zentralen Warmwasserversorgung, einer Fußbodenheizung, eines Gäste-WCs, eines zusätzlichen Balkons/Loggia/Wintergartens/Terrasse oder eines Aufzugs. Besonders hoch ist das Potenzial zur energetischen Gebäudesanierung im Hinblick auf den Einbau einer energieeinsparenden Heizungsanlage, der Dämmung der Fassaden und der Dämmung von Heizungs- und Warmwasserleitungen. Bauliche Aufwertungspotenziale, die über den gebietstypischen Ausstattungszustand von Wohnungen und Gebäuden hinausgehen und mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden können, sind demnach im Severinsviertel vorhanden.

Der Gebäude- und Wohnungsbestand ist sehr stark durch private Eigentumsformen geprägt. Private Hauseigentümerinnen und -eigentümer sind die dominierende Eigentumsform. Es bestehen nur sehr geringe Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten für die Stadt Köln, um auf den lokalen Wohnungsmarkt einwirken zu können. Nur rund 14 % der Wohnungen befinden sich im Eigentum des Wohnungsunternehmens GAG Immobilien AG. Rund 750 Wohnungen im Stadtviertel Severinsviertel unterliegen gegenwärtig einer Sozialbindung. Bis zum Jahr 2021 werden rund 16 % der Bindungen auslaufen. Mit dem Auslaufen der Belegungsbindung fällt die Mietpreisbindung weg und Mieterhöhungen für diese Wohnungen richten sich nicht mehr nach den jeweils abgeschlossenen Förderungsverträgen, sondern wie für andere nicht geförderte Wohnungen nach den Mieterhöhungsmöglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Diese Mieterhöhungspotenziale können – entsprechend der gesetzlichen Mieterhöhungsfristen – von den Eigentümerinnen und Eigentümern der betroffenen Bestände genutzt und das Mietniveau (schrittweise) an das ortsübliche Mietniveau angepasst werden. Durch das Auslaufen von Belegungsbindungen erhöht sich somit der Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt, indem Wohnraum für bedürftige bzw. förderungsberechtigte Haushalte innerstädtisch verloren geht.

Das Severinsviertel ist ein Mietwohnungsquartier, da über 90 % der Wohnungen derzeit Mietwohnungen sind. Für Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen ergibt sich allein aus der Quantität, aber auch aus der Eigentumsstruktur und der erhöhten Nachfrage nach dieser Eigentumsform bzw. der Nachfrage nach Investitionen in diesem Marktsegment ein sehr großes Potenzial. Eigentumswohnungen weisen einen deutlich höheren Ausstattungsgrad mit wohnwerterhöhenden Merkmalen wie Balkon,

Zweitbalkon, Fußbodenheizung, Badezimmer mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander, hochwertige Bodenbeläge oder gedämmte Fassaden auf. Dies lässt darauf schließen, dass es im Zuge von Wohnungsumwandlungen zur Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale kommt. Dies kann Auswirkungen auf die Miethöhe und die Bewohnerstruktur der betroffenen Wohnung haben, wenn die Eigentumswohnung dann nicht selbst genutzt wird, sondern wieder vermietet wird.

Zur Verdeutlichung der Ausführungen zum Aufwertungspotenzial sind in der Tabelle 9 die Aufwertungspotenziale gemäß Ausstattungsmerkmalen und weiterer Faktoren wie Eigentumsform und Wohnungsschlüssel dargestellt. Die einzelnen Merkmale werden gemäß der in Tabelle 8 beschriebenen Systematik eingestuft und jeweils kurz erläutert, welche Steuerungsmöglichkeiten durch das soziale Erhaltungsrecht bestehen bzw. welche Wirkungsweise davon konkret ausgeht. Die Tabelle 8 dient als Lesehilfe für die Tabelle 9. Die einzelnen Ausstattungsmerkmale orientieren sich an der ausführlichen Darstellung in Kapitel 3.5, zur besseren Lesbarkeit und Übersichtlichkeit sind einzelne Kategorien sinnvoll zusammengefasst.

Tabelle 8: Lesehilfe zur Erläuterung der Systematik der Einstufung von Ausstattungsmerkmalen und Ableitung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung in Tabelle 9

Einstufung der Ausstattungsmerkmale	
x	gebietstypisches Ausstattungsmerkmal (in über 50 % der Wohneinheiten (WE) vorhanden)
-	nachholendes Sanierungspotenzial, Sanierungsstau oder Substandard
+	wohnerwerthöhendes, zusätzliches Ausstattungsmerkmal
Erhaltungsrechtliche Genehmigung	
Ja	eine erhaltungsrechtliche Genehmigung ist zu erteilen
Nein	eine erhaltungsrechtliche Genehmigung wird nicht erteilt
Ja, ggf. unter Auflagen	eine Genehmigung wird grundsätzlich erteilt, der Umfang der Maßnahme kann reduziert werden Beispiel: bei energetischer Modernisierung kann der Maßnahmeumfang auf die Mindestanforderungen begrenzt werden
Nein, ggf. Ausnahme	eine Genehmigung wird grundsätzlich nicht erteilt, unter bestimmten Voraussetzungen kann eine Genehmigung jedoch erteilt werden Beispiel: Einbau eines Gäste-WCs möglich, wenn die Wohnung über vier oder mehr Aufenthaltsräumen verfügt und wenn die Zahl der Wohnräume nicht verringert wird

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Tabelle 9: Aufwertungspotenziale im Untersuchungsgebiet Severinsviertel und Steuerung durch das soziale Erhaltungsrecht

Ausstattungsmerkmal	Ausstattungsgrad in %	Einstufung	Steuerung über das soziale Erhaltungsrecht	
Heizungsart			Erhaltungsrechtliche Genehmigung	Anwendung im Severinsviertel
Ofenheizung oder Nachtspeicherheizung	4,4 %	-	Ja	Substandard; Einbau Sammelheizung ist zu genehmigen
Sammelheizung ⁶⁴	90,1 %	x	Ja	Entspricht dem gebietstypischen Ausstattungsgrad
moderne, energiesparende Heizungsanlage	0,5 %	+	Ja, ggf. unter Auflagen	Reduzierung auf die Mindestanforderungen der gültigen EnEV; Vorlage eines Sachverständigengutachtens, Nachweis über die Erfüllung der Nachrüstpflichten (Dämmung oberste Geschossdecke und Kellerdecke)
Fußbodenheizung	4,9 %	+	Nein	Überschreitung des Ausstattungsgrades durchschnittlicher Wohnungen und des gebietstypischen Ausstattungsgrades
Warmwasser				
Badeofen	0,7 %	-	Ja	Substandard; Einbau dez./zent. Warmwasserversorgung ist zu genehmigen
dezentrale Warmwasserversorgung	71,5 %	x	Ja	Entspricht dem gebietstypischen Ausstattungsgrad
zentrale Warmwasserversorgung	25,4 %	+	Ja, ggf. unter Auflagen	Einbau ist grundsätzlich zu genehmigen; Versagung: besonders kostenaufwändig
Sanitär				
Toilette innerhalb der WE	97,1 %	x	Ja, ggf. unter Auflagen	Ersteinbau eines Bades mit WC, Handwaschbecken in Einzelausführung, Badewanne oder Dusche, Wand- und Bodenfliesen ist zu genehmigen
Badezimmer mit Badewanne oder Dusche	79,2 %	x	Ja, ggf. unter Auflagen	Versagung: besonders hochwertige Ausstattung, Grundrissveränderungen können versagt werden
Badezimmer mit Badewanne und Dusche	20,7 %	+	Nein, ggf. Ausnahme	Überschreitung des Ausstattungsgrades durchschnittlicher Wohnungen und des gebietstypischen Ausstattungsgrades
Gäste-WC	21,4 %	+	Nein, ggf. Ausnahme	Ausnahme: Wohnungen mit vier oder mehr Aufenthaltsräumen, wenn die Zahl der Wohnräume nicht verringert wird

⁶⁴ Sammelheizung = Gasetagen-, Fern- oder Zentralheizung.

Fenster				
Einfachverglasung	1,8 %	-	Ja, ggf. unter Auflagen	Einfachverglaste Fenster = Substandard; Einbau mehrfachverglaster Fenster ist zu genehmigen; beim Einbau neuer Fenster: Reduzierung auf die Mindestanforderungen der gültigen EnEV
Mehrfachverglasung	97,1 %	x		
Weitere Ausstattungsmerkmale				
Balkon*	69,3 %	x	Ja, ggf. unter Auflagen	Entspricht dem gebietstypischen Ausstattungsgrad Versagung: besonders kostenaufwändig aufgrund von Material, Konstruktionsart oder Größe
Zusätzlicher Balkon*	11,2 %	+	Nein	Überschreitung des Ausstattungsgrades durchschnittlicher Wohnungen und des gebietstypischen Ausstattungsgrades
Aufzug	22,7 %	+	Nein, ggf. Ausnahme	Überschreitung des Ausstattungsgrades durchschnittlicher Wohnungen und des gebietstypischen Ausstattungsgrades; Versagung gemäß § 39 Abs. 4 BauO NRW: Aufzüge sind nur in Gebäuden mit mehr als 3 Geschossen einzubauen; besonders kostenaufwändig oder Vorbildwirkung für überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr
Hochwertiger Bodenbelag	28,3 %	+	Nein, ggf. Ausnahme	grundsätzlich: Überschreitung des Ausstattungsgrades durchschnittlicher Wohnungen und des gebietstypischen Ausstattungsgrades; Kostenaufwand
Einbauküche	13,5 %	+		
Energieeinsparende Merkmale				
Solaranlage	0,9 %	+	Ja, ggf. unter Auflagen	Reduzierung auf die Mindestanforderungen der gültigen EnEV; Vorlage eines Sachverständigengutachtens, Nachweis über die Erfüllung der Nachrüstpflichten (Dämmung oberste Geschossdecke und Kellerdecke)
gedämmte Fassade	31,1 %	+		
gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen	20,8 %	+		
Weitere Aufwertungspotenziale				
Anteil Mietwohnungen	91,7 %	Keine Einstufung möglich	Nein, ggf. Ausnahme	Zur Erhaltung des Mietwohnungscharakters: Begründung von Wohnungseigentum nur in Ausnahmefällen gemäß § 172 Absatz 4 BauGB möglich
Anteil Eigentumswohnungen	16,0 %			
Anteil WE mit 1- bis 2,5-Zimmern	51,5 %		Nein, ggf. Ausnahme	Zur Erhaltung des Wohnungsschlüssels: Grundrissveränderungen, Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen nicht genehmigungsfähig

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018 und eigene Einschätzung LPG mbH, * Merkmal umfasst auch Loggia, Wintergarten, Terrasse.

4. Analyseebene Aufwertungsdruck

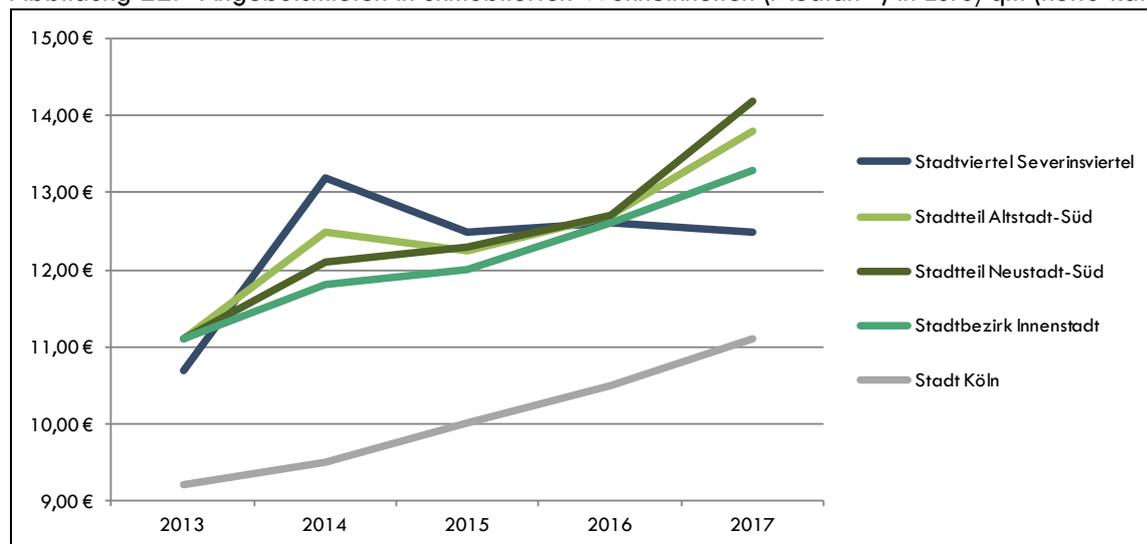
Der Aufwertungsdruck beschreibt, ob das wohnwerterhöhende Potenzial im Gebiet bereits genutzt wird bzw. ob die Rahmenbedingungen hierfür vorliegen. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarktes und die Attraktivität des Wohnstandortes anhand der Entwicklung von Angebots- und Bestandsmieten, baulicher Maßnahmen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie Wohnungsverkäufen analysiert. Wenn nicht anders dargestellt, beziehen sich Aussagen in Abbildungen und Tabellen sowie im Text auf das Untersuchungsgebiet „Severinsviertel“ (vgl. Kapitel 1.4.1).

4.1 Entwicklung der Angebotsmietpreise

Die Angebotsmietpreise in unmöblierten Wohneinheiten sind in der Stadt Köln, dem Stadtbezirk Innenstadt und der Stadtteile Altstadt-Süd und Neustadt-Süd im Zeitraum der Jahre 2013 bis 2017 stetig und stark angestiegen (vgl. Abbildung 22). In der Stadt Köln ist die Angebotsmiete in diesem Zeitraum von 9,20 Euro auf 11,10 Euro/qm, d. h. um etwa 21 % gestiegen. Im Stadtviertel Severinsviertel, das nicht vollständig deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet ist (vgl. Kapitel 1.4.1), ist die Angebotsmiete im selben Zeitraum um rund 17 % angestiegen. Das Angebotsmietniveau lag im Jahr 2017 mit 12,50 Euro/qm somit um 1,40 Euro/qm über dem stadtweiten Vergleichswert. Im Jahr 2014 wurde mit 13,20 Euro/qm der Höchstwert im Stadtviertel Severinsviertel erreicht, anschließend sank das Mietniveau auf rund 12,50 Euro/qm und ist seitdem stabil.

In den beiden Stadtteilen Altstadt-Süd und Neustadt-Süd ist das Angebotsmietniveau mit 24,3 % bzw. 27,9 % am stärksten gestiegen. Zusammengefasst bedeutet dies, dass nicht nur das erreichte Mietniveau, das eine hohe Attraktivität für die Vermietung von Wohnraum begründet, sondern auch die Entwicklung der Mietpreise auf einen starken wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck im innerstädtischen Bereich hindeuten und einen weiteren Anstieg vermuten lassen.

Abbildung 22: Angebotsmieten in unmöblierten Wohneinheiten (Median⁶⁵) in Euro/qm (netto-kalt)



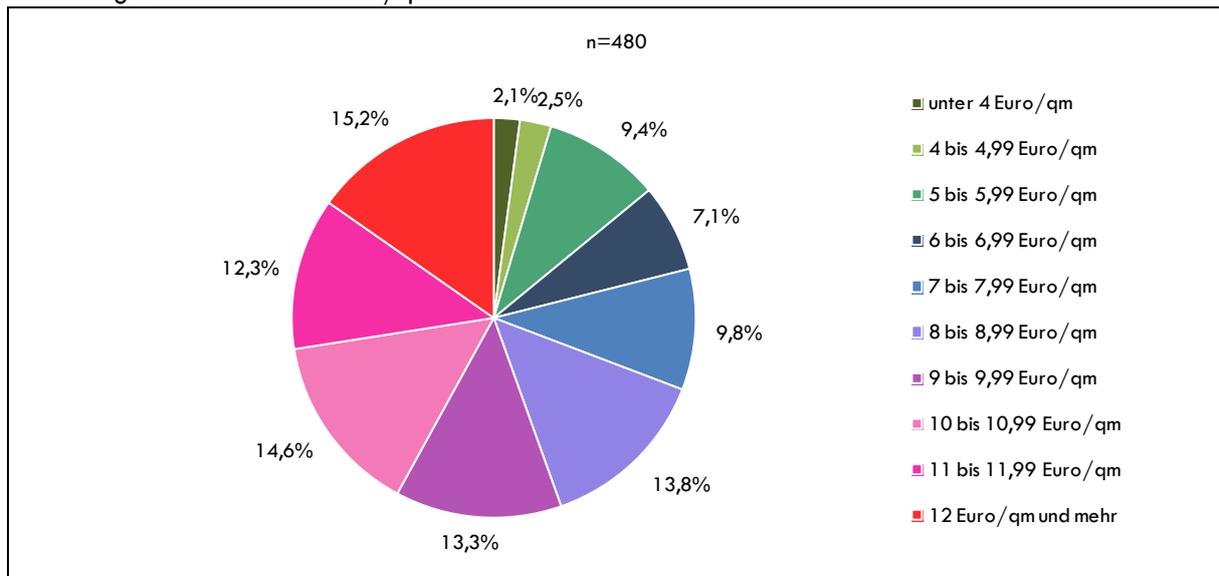
Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH nach: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

⁶⁵ Der Median ist der mittlere Wert einer Datenverteilung. Die eine Hälfte aller Individualdaten ist immer kleiner, die andere größer als der Median.

4.2 Bestandsmieten

Das mittlere Bestandsmietniveau im Untersuchungsgebiet liegt bei 9,32 Euro/qm (nettokalt, Median) und somit noch deutlich unter dem Angebotsmietniveau. Die Abbildung 23 zeigt die Verteilung der Nettokaltmieten/qm für das Untersuchungsgebiet und verdeutlicht, dass bereits 42,10 % der Haushalte mindestens 10,00 Euro/qm für die Kaltmiete aufbringen müssen. Rund ein Viertel der Haushalte hat (noch) eine Miete von unter 7,00 Euro/qm. Das Mietniveau in Wohnungen für deren Anmietung ein Wohnberechtigungsschein (WBS) benötigt wird, liegt bei 5,78 Euro/qm.

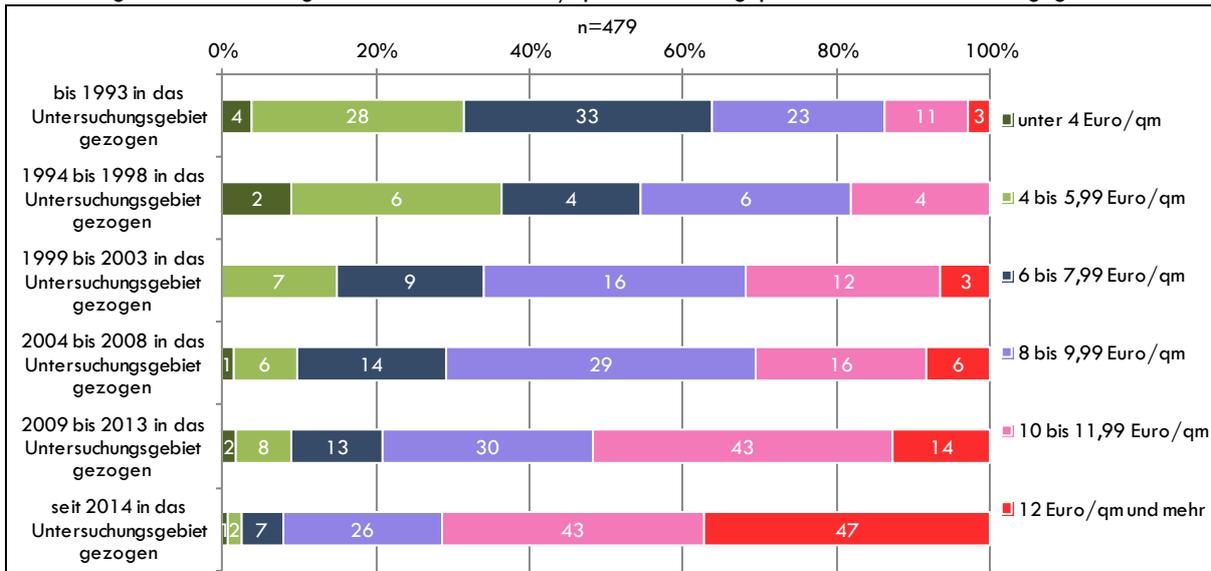
Abbildung 23: Netto-Kaltmiete/qm



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Die nachfolgenden beiden Abbildungen belegen sehr deutlich den Anstieg der Netto-Kaltmiete/qm mit späterem Einzugsjahr in das Untersuchungsgebiet. 37,3 % der Haushalte (= 47 Haushalte), die in den letzten fünf Jahren in das Untersuchungsgebiet gezogen sind, haben eine Miete von mehr als 12,00 Euro/qm, bei Haushalten, die bis 2014 zugezogen sind, liegt deren Anteil noch bei deutlich unter 15 %.

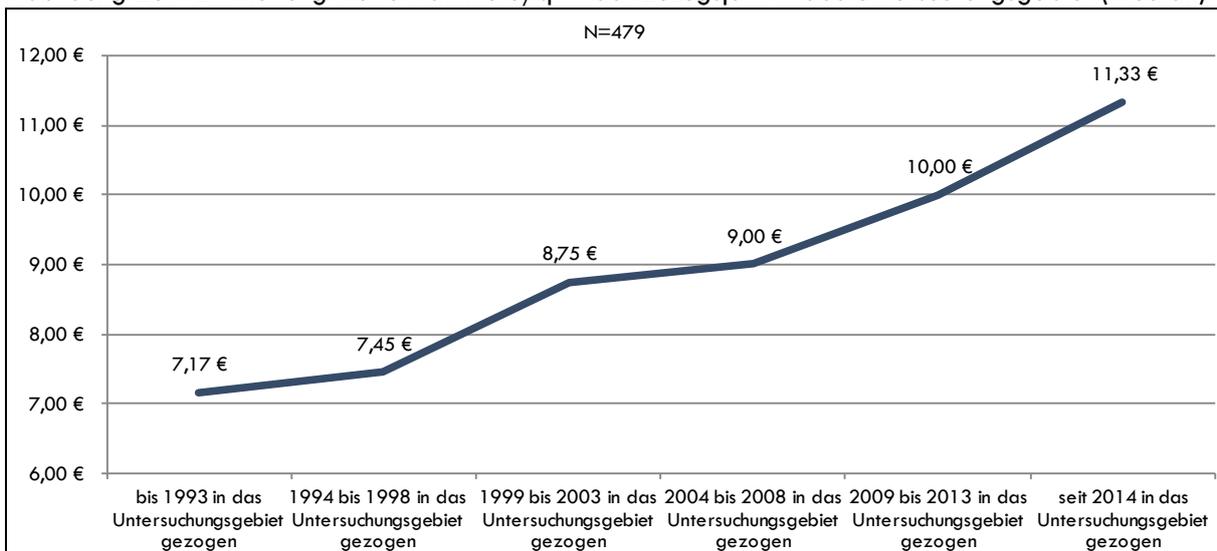
Abbildung 24: Verteilung der Netto-Kaltniete/qm nach Zuzugsjahr in das Untersuchungsgebiet



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Dementsprechend ist der Median der Netto-Kaltniete/qm in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen wie die Abbildung 25 zeigt. Bei Haushalten, die vor 20 Jahren in das Untersuchungsgebiet gezogen sind, liegt das Mietniveau der Netto-Kaltniete/qm bei unter 8,00 Euro. Demgegenüber weisen die in den letzten fünf Jahren in das Untersuchungsgebiet gezogenen Haushalte ein Mietniveau von 11,33 Euro/qm auf. Der Anstieg ist seit dem Jahr 2004 stark zunehmend. Ein Umzug innerhalb des Untersuchungsgebietes zu ähnlichen Bedingungen wird somit zunehmend erschwert und auch der Zuzug in das Untersuchungsgebiet verläuft aufgrund der hohen Neuvermietungspreise unter anderen Rahmenbedingungen.

Abbildung 25: Entwicklung Netto-Kaltniete/qm nach Zuzugsjahr in das Untersuchungsgebiet (Median)

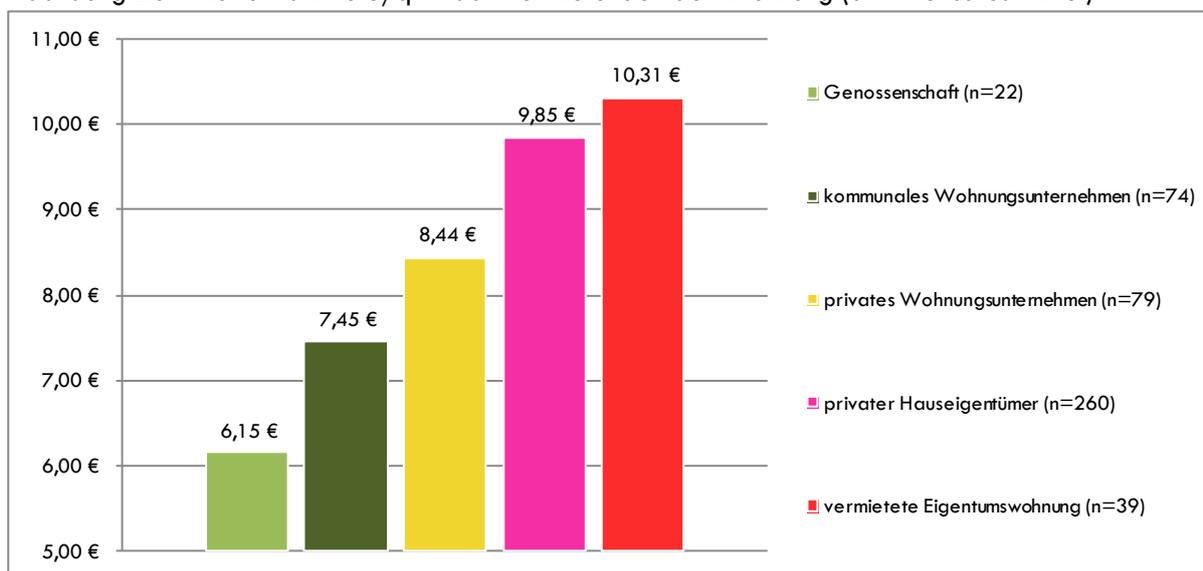


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Das höchste mittlere Mietniveau wird in vermieteten Eigentumswohnungen und Wohnungen von privaten Hauseigentümerinnen und -eigentümern erreicht (vgl. Abbildung 26). Das mit deutlichem Abstand geringste Mietniveau wird in den wenigen Genossenschaftswohnungen des Severinsviertels erreicht, aber

auch das Mietniveau in den Beständen der GAG Immobilien AG und der privaten Wohnungsunternehmen liegt noch unterhalb des Bestandsmietniveaus von 9,32 Euro/qm. Insbesondere bei der GAG Immobilien AG und dem privaten Wohnungsunternehmen LEG Immobilien AG unterliegen noch viele Wohnungen einer Sozialbindung.

Abbildung 26: Netto-Kaltmiete/qm nach Vermietenden der Wohnung (arithmetisches Mittel)



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

In der Tabelle 10 sind die Netto-Kaltmieten für die verschiedenen Baualterklassen und Wohnflächen im Untersuchungsgebiet Severinsviertel auf der Grundlage der Haushaltsbefragung 2018 im Vergleich zum Kölner Mietspiegel 2017 dargestellt. Die Wohnlagen im Severinsviertel sind als mittlere und gute Wohnlagen eingestuft. Die Mieten für gute Wohnlagen wurden im Mietspiegel 2017 in der Kategorie "mittlere Wohnlage" zusammengefasst. In der Baualterklasse 1976 bis 1989 wurden nur geringe Fallzahlen erreicht, so dass die Werte keine hinreichende Aussagekraft haben. Die Haushaltsbefragung ergab, dass insbesondere kleine Wohnungen sowie Wohnungen der Baualterklasse bis 1960 im Untersuchungsgebiet ein deutlich höheres Mietniveau aufweisen als der Kölner Mietspiegel. Aufgrund des teilweise höheren Mietniveaus im Wohnungsbestand wird deutlich, dass weitere Mietanpassungen kaum mehr über die Bezugnahme auf den Mietspiegel begründbar sind. Mieterhöhungspotenziale ergeben sich daher vor allem aus der Ausschöpfung von umlagefähigen Modernisierungen (vgl. hierzu auch die Ausführungen unter dem Punkt „Mieterhöhungen“). Bei den Baualterklassen nach 1960 wird deutlich, dass das Mietniveau der Wohnungen innerhalb der Spanne des Kölner Mietspiegels oder darunter liegt. Dies unterstreicht die wichtige Versorgungsfunktion des Severinsviertels mit vergleichsweise günstigem Wohnraum, zeigt gleichzeitig aber auch, dass Potenziale zur Anpassung an den Mietspiegel bestehen, die den Druck auf dem lokalen Wohnungsmarkt erhöhen können.

Tabelle 10: Mietspiegel im Untersuchungsgebiet Severinsviertel im Vergleich zum Kölner Mietspiegel 2017

Wohnfläche*		Baualtersklassen**		
		bis 1960 (n=247)	1961-1975 (n=134)	1976-1989 (n=77)
bis unter 40 qm	n	24	18	8
	Mittelwert	10,49 €	9,82 €	11,84 €
	Median	10,57 €	9,42 €	12,31 €
	Mietspiegel 2017 (mittlere Wohnlage***)	6,70 - 8,70 €	7,60 - 9,90 €	8,60 - 11,00 €
40 bis unter 60 qm	n	74	48	16
	Mittelwert	10,34 €	9,40 €	7,25 €
	Median	10,33 €	9,32 €	6,05 €
	Mietspiegel 2017 (mittlere Wohnlage***)	6,50 - 8,50 €	7,30 - 9,70 €	8,20 - 10,90 €
60 bis unter 80 qm	n	74	44	24
	Mittelwert	9,42 €	9,02 €	7,34 €
	Median	9,76 €	9,15 €	6,35 €
	Mietspiegel 2017 (mittlere Wohnlage***)	6,30 - 8,20 €	6,90 - 9,30 €	7,90 - 10,20 €
80 bis unter 100 qm	n	50	16	20
	Mittelwert	9,11 €	9,23 €	6,78 €
	Median	9,41 €	9,69 €	5,98 €
	Mietspiegel 2017 (mittlere Wohnlage***)	6,00 - 7,80 €	6,40 - 8,90 €	7,60 - 10,00 €
100 und mehr	n	25	8	9
	Mittelwert	10,10 €	9,19 €	6,46 €
	Median	9,62 €	8,76 €	5,85 €
	Mietspiegel 2017 (mittlere Wohnlage***)	5,70 - 7,60 €	6,50 - 8,60 €	7,20 - 9,80 €

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018; Rheinische Immobilienbörse, Kölner Mietspiegel 2017. *die Kategorien sind an die Klassen des Kölner Mietspiegels angelehnt (um 40qm, um 60qm, um 80qm, um 100qm, um 120qm). **in den Baualtersklassen „1990 bis 2004“ und „ab 2005“ sind in der Haushaltsbefragung nur vier bzw. zwei von fünf Wohnflächenklassen besetzt und es wurden nur sehr geringe Fallzahlen erreicht, daher sind die Klassen nicht mit aufgenommen. *** mit Heizung, Bad/WC

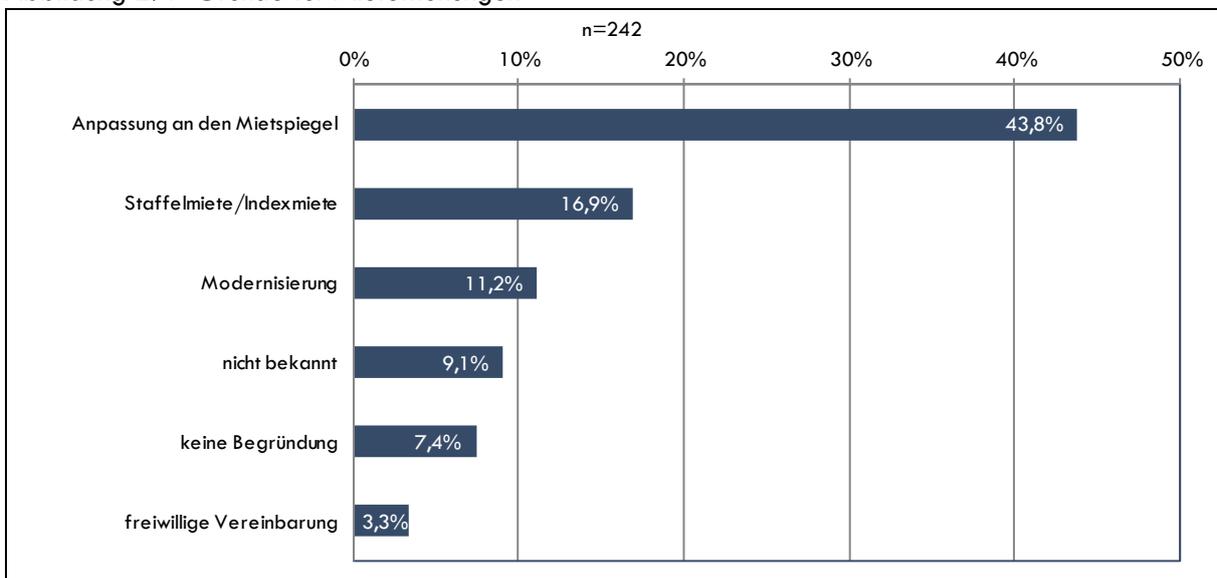
Mieterhöhungen

Bei 47,4 % der Haushalte kam es während des Mietverhältnisses zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete. Davon fanden lediglich 2,9 % der Erhöhungen vor 2010 statt. 73 % der Mieten wurden seit

dem Jahr 2016 erhöht. Bei knapp einem Zehntel der Haushalte wurden die Netto-Kaltniete/qm um mehr als 25 % erhöht und bei weiteren 10 % betrug die Erhöhung zwischen 15 % und 25 %.⁶⁶

Die Abbildung 27 stellt die Gründe für die Mieterhöhungen dar. Bei 43,8 % der Haushalte, die eine Mieterhöhung erhalten haben, wurde eine Anpassung an den Mietspiegel als Grund für die Mieterhöhung angegeben. 11,2 % der Mieterhöhungen wurden durch Modernisierungen begründet. In Kombination mit dem erreichten Mietniveau im Vergleich zum Mietspiegel wird deutlich, dass das Niveau des Mietspiegels erreicht bzw. zum Teil bereits überschritten ist, so dass weitere Mietanpassungen im Bezug zum Mietspiegel schwer zu begründen sind. Weitere Mietanpassungen sind daher vor allem im Hinblick auf die Ausschöpfung von Modernisierungspotenzialen zu erwarten, denen mit dem sozialen Erhaltungsrecht begegnet werden kann.

Abbildung 27: Gründe für Mieterhöhungen



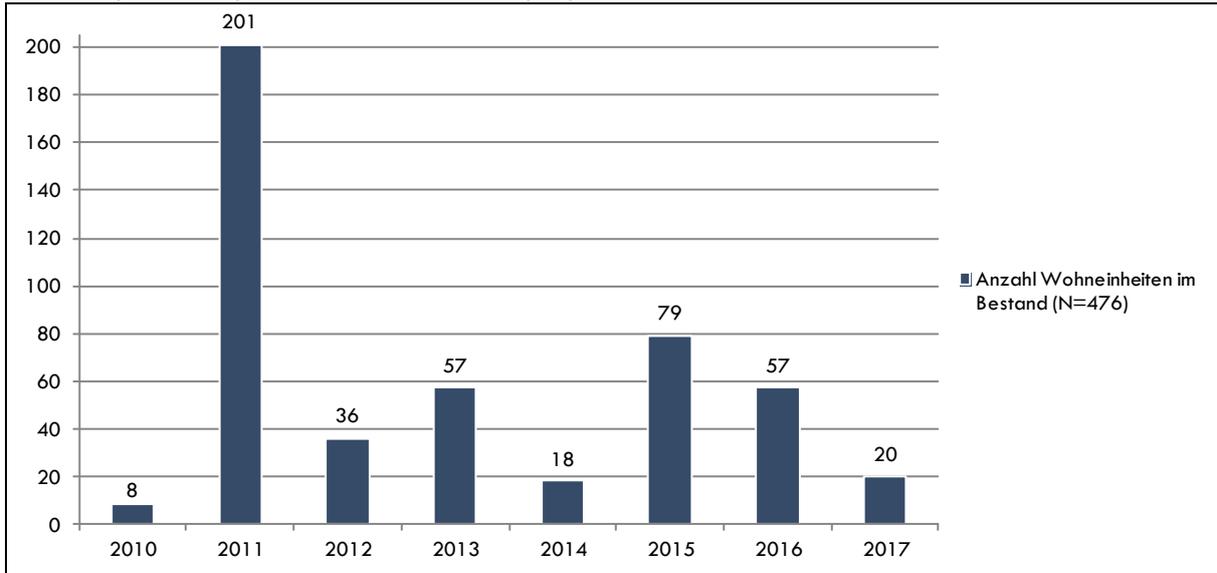
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

4.3 Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und Wohnungsverkäufe

Seit dem Jahr 2010 wurden im Untersuchungsgebiet für 476 Wohneinheiten im Bestand Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt. Die Abbildung 28 legt dar, dass davon 42,2 % auf das Jahr 2011 entfallen. In den Folgejahren konnte ein Rückgang verzeichnet werden, während im Jahr 2015 die Zahl der Wohneinheiten mit Abgeschlossenheitsbescheinigung erneut angestiegen ist. Seitdem ist die Dynamik erneut rückläufig. Die Abbildung 29 zeigt jedoch, dass der Anteil der Abgeschlossenheitsbescheinigungen an Bestandswohnungen je 1.000 Haushalte im Untersuchungsgebiet Severinsviertel deutlich über den Vergleichswerten liegt.

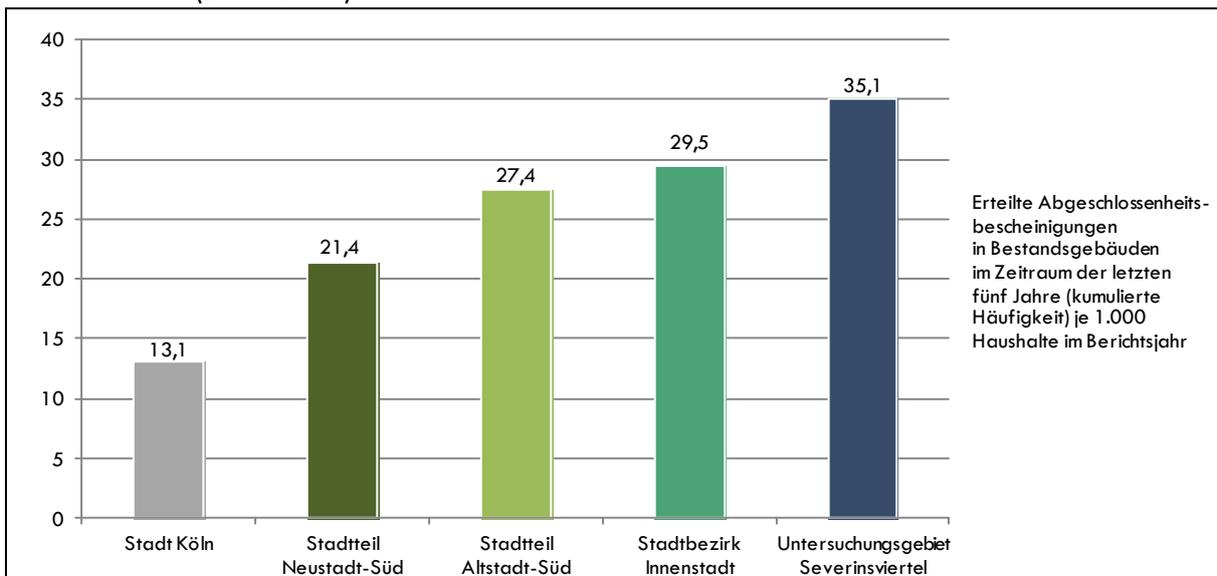
⁶⁶ Der Umfang der Mieterhöhung ist abhängig von der Art der Mieterhöhung und der Ausgangsmiete, die auch von der Wohndauer abhängig ist.

Abbildung 28: Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohneinheiten im Bestand 2010 bis 2017



Quelle: Stadt Köln 2018, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Statistisches Informationssystem

Abbildung 29: Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand je 1.000 Haushalte im Vergleich (2013-2017)

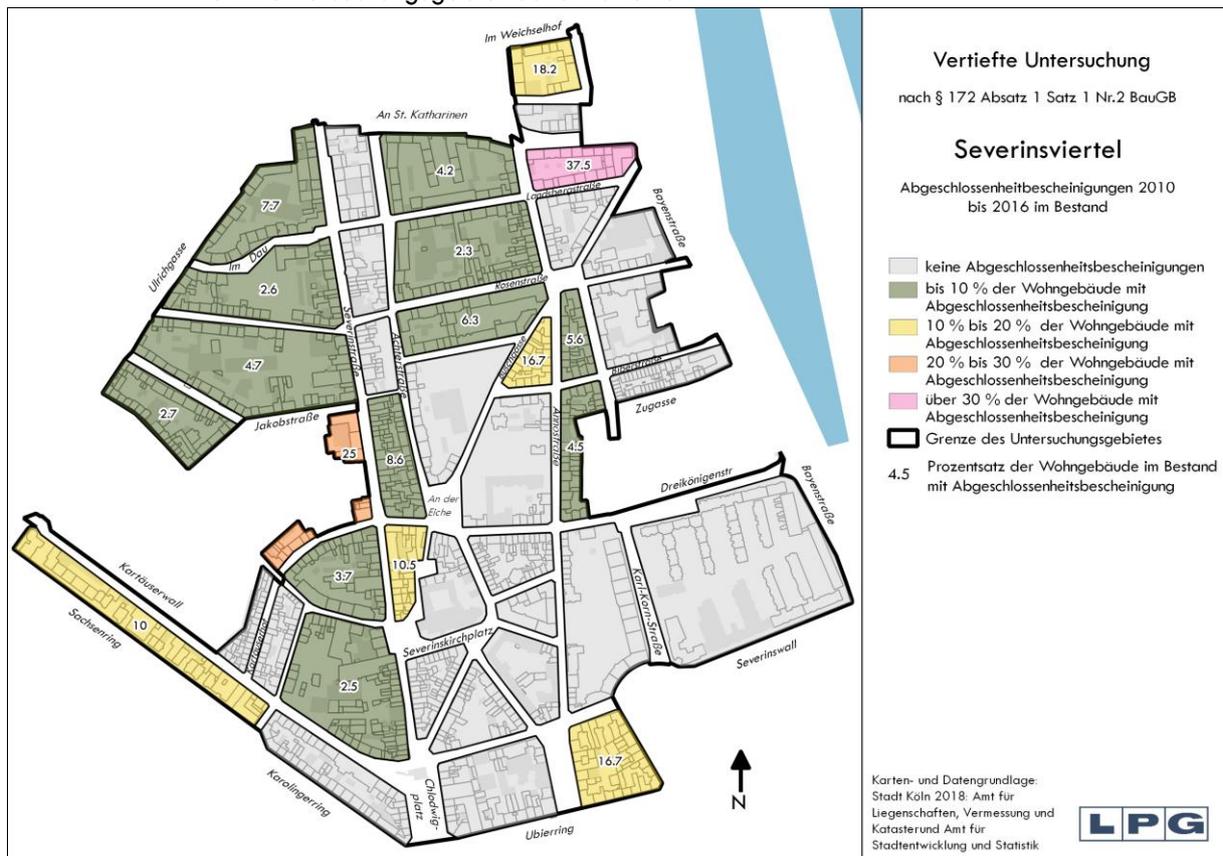


Quelle: Stadt Köln 2018, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Statistisches Informationssystem

Die Gebäude, für die Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt wurden, konzentrieren sich, wie die Abbildung 30 zeigt, vor allem im Norden und Westen des Gebietes und verteilen sich auf verschiedene Baualterklassen. Der Anteil im ehemaligen Sanierungsgebiet ist gering, was zum einen an der Eigentumsform (Eigentum der GAG Immobilien AG und der LEG Immobilien AG) und zum anderen an den bereits vorhandenen Eigentumswohnungen im Stollwerckgelände begründet ist, die im Sanierungsverfahren geschaffen wurden.⁶⁷

⁶⁷ Stadt Köln, Stadterneuerung Die Sanierung des Severinsviertels, 1998, S. 78.

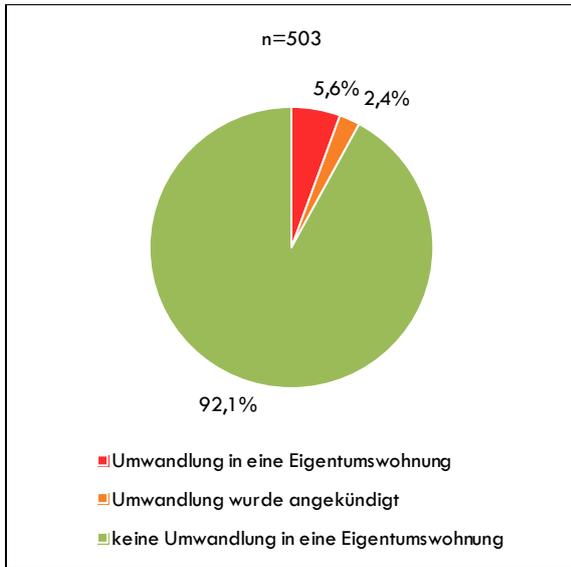
Abbildung 30: Räumliche Verteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand auf Blocke-be-ne im Untersuchungsgebiet Severinsviertel



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH gemäß Stadt Köln 2018: Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Statistisches Informationssystem

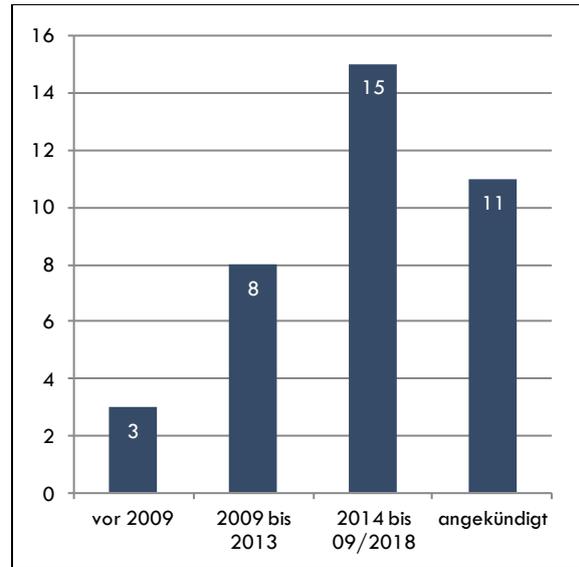
Die nachfolgenden beiden Abbildungen stellen die Umwandlungsaktivitäten gemäß der Haushaltsbefragung dar. Rund 6 % der Haushalte gaben an, dass ihre Wohnung während des Mietverhältnisses in eine Eigentumswohnung umgewandelt und bei weiteren 2,4 % eine Umwandlung angekündigt wurde. In den letzten fünf Jahren ist die Umwandlungsaktivität angestiegen. Mit elf angekündigten Wohnungsumwandlungen im Jahr 2018 wird sich die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen weiter erhöhen.

Abbildung 31: Wohnungsumwandlungen
(während des Mietverhältnisses)



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

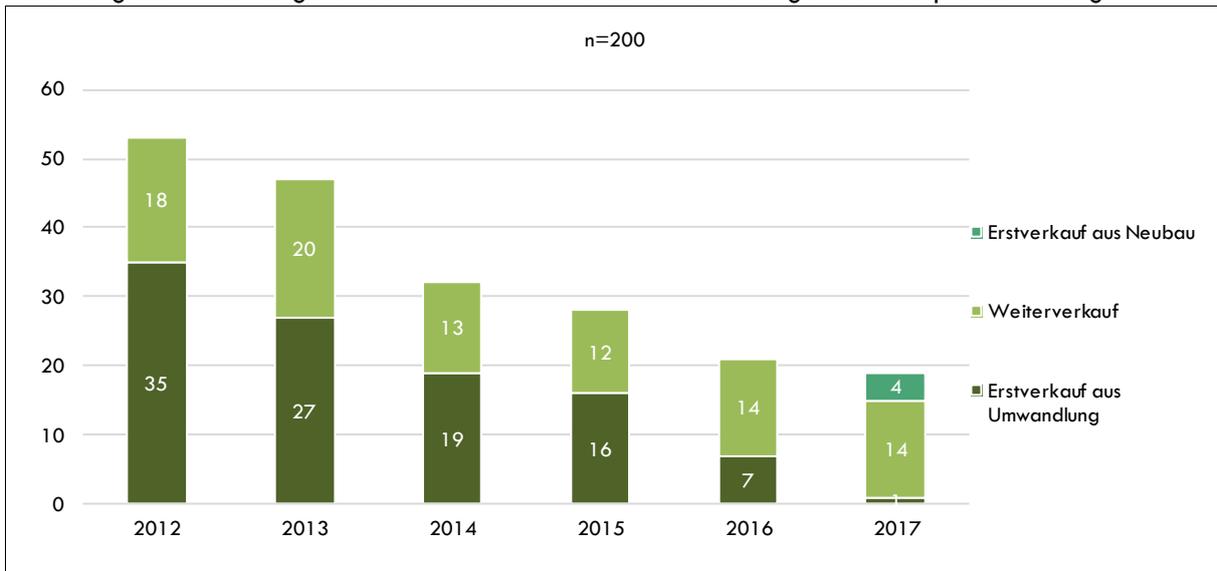
Abbildung 32: Jahr der Wohnungsumwandlung
(während des Mietverhältnisses)



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Im Stadtviertel Severinsviertel wurden gemäß Sekundärstatistik im Zeitraum 2012 bis 2017 genau 200 Erstverkäufe nach Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung durchgeführt. Die Abbildung 33 verdeutlicht, dass die Zahl der Wohnungsverkäufe pro Jahr kontinuierlich zurückgegangen ist und in den Jahren 2016 und 2017 auf ähnlichem Niveau liegt. Auch die Zahl der Wohnungsverkäufe nach Wohnungsumwandlungen ist im Zeitverlauf rückläufig. Im Jahr 2016 überwiegt erstmals der Weiterverkauf. 66,2 % der verkauften Wohnungen wurden zwischen 1950 und 1990 gebaut. 42,5 % der Wohnungen weisen einen gehobenen und 2,9 % einen stark gehobenen Ausstattungsstandard auf.

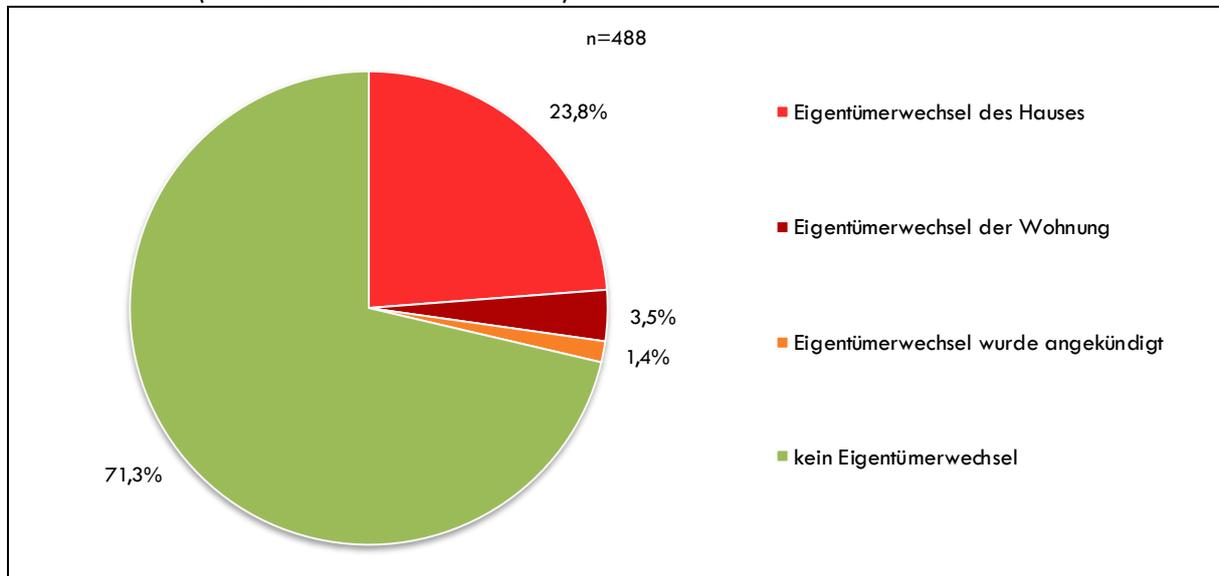
Abbildung 33: Wohnungsverkäufe im Stadtviertel Severinsviertel gemäß Kaufpreissammlung



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH gemäß: Stadt Köln 2018, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Statistisches Informationssystem

Die Haushaltsbefragung hat ergeben, dass es bei knapp einem Viertel der Haushalte während des Mietverhältnisses zu einem Eigentümerwechsel des Wohnhauses kam und bei 3,5 % der Haushalte zu einem Eigentümerwechsel der Wohnung (vgl. Abbildung 34). Bei 1,4 % der Haushalte wurde ein Wechsel angekündigt.

Abbildung 34: Eigentümerwechsel des Wohnhauses bzw. der Wohnung (während des Mietverhältnisses)

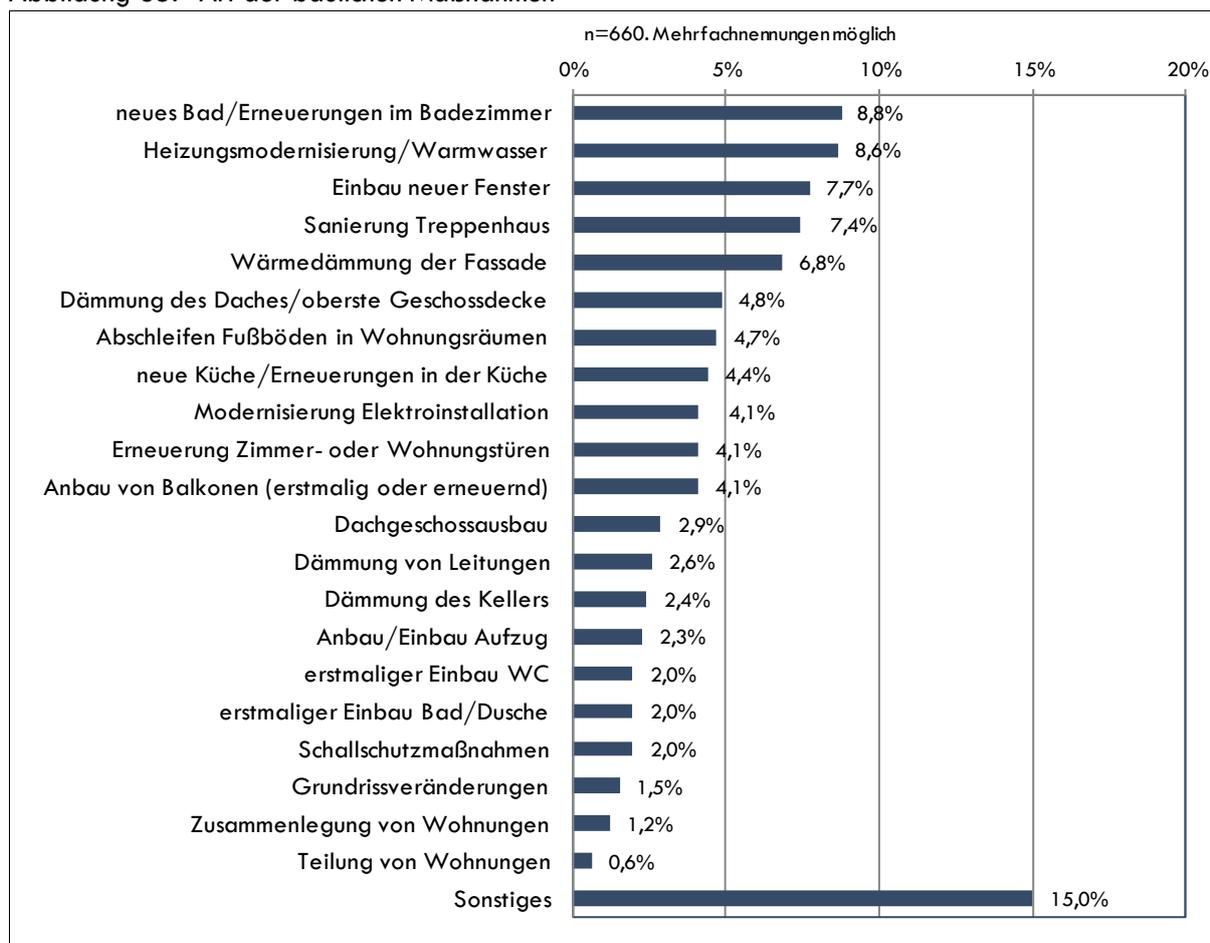


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

4.4 Bauliche Veränderungen

Im Untersuchungsgebiet Severinsviertel ist eine sehr hohe bauliche Aktivität in den letzten fünf Jahren festzustellen, da es bei 46 % der Haushalte zu baulichen Veränderungen in der Wohnung oder dem Wohngebäude gekommen ist. Dies umfasst insbesondere Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Die Abbildung 35 stellt die Art der 660 durchgeführten Maßnahmen im Untersuchungsgebiet dar. Die Modernisierung der Bäder und Heizungsanlagen, der Austausch von Fenstern, die Sanierung der Treppenhäuser und die Dämmung der Hausfassade sind die häufigsten Maßnahmearten. In Einzelfällen wurde ein Substandard durch den Einbau von WC und Bad beseitigt oder zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie ein Aufzug oder Balkon an- oder eingebaut. In Einzelfällen sind auch Wohnungszusammenlegungen bzw. Grundrissveränderungen zu registrieren. Die energetische Modernisierung umfasst – inklusive des Einbaus neuer Fenster und der Modernisierung von Heizungen (vgl. Kapitel 1.2) – rund ein Drittel der Baumaßnahmen.

Abbildung 35: Art der baulichen Maßnahmen



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

4.5 Ferienwohnungen und Leerstand

Bei 5,7 % der Haushalte sind Ferienwohnungen bzw. Gästebetreuung im Haus vorhanden und bei 5,5 % stehen Wohnungen im Haus leer. Das Thema der Zweckentfremdung von Wohnraum nimmt gegenwärtig im gesellschaftlichen Diskurs im Severinsviertel zu, dies belegt eine Demonstration am 31.08.2018, die sich mit der Situation eines Wohnhauses im Ferkulum beschäftigt hat: Das komplette, mittlerweile als das „Rollkofferhaus“ bekannte Objekt wurde „entmietet, saniert und an Touristen vermietet“⁶⁸. Die Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke kann mit einer sozialen Erhaltungssatzung unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt und damit untersagt werden. Wie in Kapitel 1.2 beschrieben, wurde für das gesamte Kölner Stadtgebiet am 01.07.2014 eine Wohnraumschutzsatzung mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren erlassen, mit der die Zweckentfremdung von Wohnraum verhindert werden soll.

⁶⁸ Meine Südstadt UG, Das „Rollkofferhaus“ Im Ferkulum, 04.09.2018, Internetquelle.

4.6 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks

Das Severinsviertel weist eine hohe bauliche und wohnungswirtschaftliche Dynamik auf, die sich in den vergangenen fünf Jahren kontinuierlich gesteigert hat und den Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt stark erhöht hat.

Im Stadtviertel Severinsviertel, das nicht vollständig deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet ist, ist die Angebotsmiete im Zeitraum 2013 bis 2017 um rund 17 % angestiegen. Das Angebotsmietniveau lag im Jahr 2017 mit 12,50 Euro/qm somit um 1,40 Euro/qm über dem stadtweiten Vergleichswert. Nicht nur das erreichte Mietniveau, das eine hohe Attraktivität für die Vermietung von Wohnraum begründet, sondern auch die Entwicklung der Mietpreise zeigen einen starken wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck und lassen einen weiteren Anstieg erwarten.

Das Bestandsmietniveau liegt gegenwärtig bei 9,32 Euro/qm, bereits 42,1 % der Haushalte haben eine Miete von mindestens 10,00 Euro/qm. Im Wohnungsbestand ist eine ähnliche Mietentwicklung wie bei den Angebotsmieten festzustellen, die sich in einem sehr starken und kontinuierlichen Anstieg des Mietniveaus niederschlägt. Bei Haushalten, die zwischen den Jahren 2004 und 2009 in das Untersuchungsgebiet gezogen sind, liegt das Mietniveau gegenwärtig bei 9,00 Euro/qm nettokalt (Median), bei Haushalten, die in den letzten fünf Jahren zugezogen sind, liegt es bei 11,33 Euro/qm nettokalt (Median). 37,3 % der Haushalte, die in den letzten fünf Jahren in das Untersuchungsgebiet gezogen sind, haben eine Miete von mehr als 12,00 Euro/qm. In Anbetracht der Bestandsmietentwicklung und des sehr hohen Angebotsmietniveaus kommt dem Severinsviertel eine hohe Bedeutung in der Versorgung von Haushalten mit preisgünstigem Wohnraum zu, da noch rund ein Viertel der Wohnungen einen Mietpreis von unter 7,00 Euro/qm aufweisen. Insbesondere kleiner Wohnraum weist sehr hohe Quadratmeterpreise auf. Im Vergleich zum Kölner Mietspiegel 2017 fällt auf, dass insbesondere kleine Wohnungen sowie Wohnungen der Baualtersklasse bis 1960 ein deutlich höheres Mietniveau aufweisen. Das Auslaufen von Mietpreisbindungen im geförderten Wohnungsbau, die ein Mietniveau von 5,78 Euro/qm aufweisen, wird den Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt erhöhen, da preisgünstiger Wohnraum verloren geht (vgl. Aufwertungspotenzial).

Das günstigste Mietniveau lässt sich im genossenschaftlichen Wohnungsbestand und dem Wohnungsbestand der GAG Immobilien AG feststellen, jedoch entfällt nur ein geringer Anteil der Wohnungen auf diese Bestände (vgl. Aufwertungspotenzial). Fast die Hälfte aller Haushalte war in den vergangenen Jahren von Mieterhöhungen betroffen, die sich hauptsächlich auf die Anpassung an den Mietspiegel, aber auch zu rund 11 % auf modernisierungsbedingte Mieterhöhungen verteilen. In Kombination mit dem erreichten Mietniveau im Vergleich zum Mietspiegel wird deutlich, dass das Niveau des Mietspiegels erreicht bzw. zum Teil bereits überschritten ist, so dass weitere Mietanpassungen im Bezug zum Mietspiegel schwer zu begründen sind. Weitere Mietanpassungen sind daher vor allem im Hinblick auf die Ausschöpfung von Modernisierungspotenzialen zu erwarten, denen mit dem sozialen Erhaltungsrecht begegnet werden kann. Es wird deutlich, dass im Severinsviertel die vorhandenen Mieterhöhungspotenziale genutzt werden und somit neben der hohen Neuvermietungsrendite nach Wohnungswechsel zum Anstieg des Mietniveaus beitragen.

Neben der Mietentwicklung bemisst sich der Aufwertungsdruck insbesondere an der Dynamik der baulichen Maßnahmen. Nur diese können direkt mit dem sozialen Erhaltungsrecht beeinflusst werden. Im

Severinsviertel ist eine sehr hohe bauliche Aktivität in den letzten fünf Jahren festzustellen. Bei 46 % der Haushalte ist es zu baulichen Veränderungen in der Wohnung oder dem Wohngebäude gekommen. Die Baumaßnahmen bezogen sich auf Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Hervorzuheben sind insbesondere energetische Modernisierungsmaßnahmen, die rund ein Drittel der Baumaßnahmen betreffen und verdeutlichen, dass das festgestellte bauliche Aufwertungspotenzial bereits genutzt wird. Es ist außerdem zum An- bzw. Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale gekommen, die den Wohnwert der Wohnung erhöhen. In Einzelfällen sind auch Wohnungszusammenlegungen bzw. Grundrissveränderungen zu registrieren, d. h. dass das gesamte erhaltungsrechtliche Genehmigungsspektrum (vgl. Tabelle 9 in Kapitel 3.6) im Severinsviertel zur Anwendung gekommen wäre, wenn das Gebiet bereits als soziales Erhaltungsgebiet festgesetzt worden wäre.

Die Quote der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen in Bestandsgebäuden je 1.000 Haushalte in den letzten fünf Jahren an allen Haushalten liegt im Untersuchungsgebiet höher als im Stadtteil Altstadt-Süd und deutlich über dem Vergleichswert der Gesamtstadt. Gemäß Haushaltsbefragung ist auch weiterhin mit Wohnungsumwandlungen zu rechnen. Aufgrund bestehender Eigentumsformen und des attraktiven Wohnstandortes kann eine hohe Attraktivität für die Bildung von Wohneigentum im Untersuchungsgebiet abgeleitet werden. Im Zuge von Wohnungsumwandlungen ist mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen (vgl. Kapitel 3.5). Dies kann Auswirkungen auf die Miethöhe und die Bewohnerstruktur der betroffenen Wohnung haben.

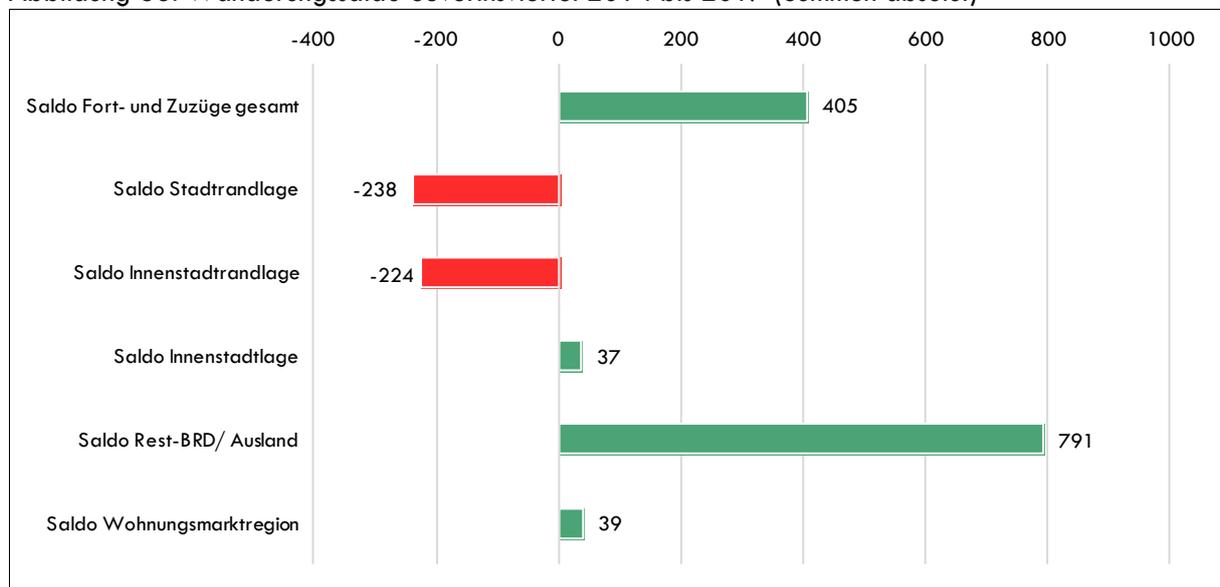
5. Analyseebene Verdrängungspotenzial

Das Verdrängungspotenzial wird anhand der soziodemographischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsgebiet Severinsviertel festgestellt. Die Gebietsbevölkerung und der Wohnungsbestand sind eng miteinander verknüpft. Eine Veränderung im Wohnungsbestand wirkt sich auf die Zusammensetzung der Bewohnerschaft aus, Aufwertungspotenziale und Aufwertungsdruck können zu Verdrängung von Haushalten führen. Wenn nicht anders dargestellt, beziehen sich Aussagen in Abbildungen und Tabellen sowie im Text auf das Untersuchungsgebiet „Severinsviertel“ (vgl. Kapitel 1.4.1).

5.1 Bevölkerungsentwicklung, Wanderung, Alter und Herkunft gemäß kommunaler Statistik

Am 31.12.2017 lebten im Severinsviertel 10.775 Personen. Die Bevölkerungszahl ist seit dem 31.12.2013 um 37 Personen bzw. 0,3 % gestiegen. Das Severinsviertel hat in den Jahren 2014 bis 2017 jährlich Wanderungsgewinne erfahren. Insgesamt wird ein positives Wanderungssaldo von 405 Personen bilanziert (vgl. Abbildung 36).⁶⁹ Das positive Wanderungssaldo begründet sich vor allem durch ein hohes positives Wanderungssaldo aus der übrigen Bundesrepublik und dem Ausland sowie Wanderungsgewinnen aus der Wohnungsmarktregion und der Innenstadtlage. Demgegenüber sind Wanderungsverluste in die Innenstadtrandlage und die Stadtrandlage zu verzeichnen. Das kann auf selektive Wanderungen vom Zentrum in die Randlagen und als Anzeiger für die Attraktivität des Viertels auf nationaler und internationaler Ebene hindeuten. Hinzu kommen Umzüge innerhalb des Severinsviertels, so konnten im Zeitraum 2014 bis 2017 pro Jahr durchschnittlich 107 gebietsinterne Umzüge registriert werden.

Abbildung 36: Wanderungssaldo Severinsviertel 2014 bis 2017 (Summen absolut)



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH nach: Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Statistisches Informationssystem

⁶⁹ Hinweis: Bestands- und Bewegungsdaten sind aufgrund unterschiedlicher Zählweisen unabhängig voneinander zu betrachten. Beispielsweise werden mehrere unterjährige Zu- und Fortzüge von einer Person in den Bewegungsdaten mehrfach gezählt. Der Bestand am Jahresende gibt dies nicht wieder.

Mit einem Durchschnittsalter von 41,9 Jahren ist die Bevölkerung im Severinsviertel etwas älter als im Stadtbezirk Innenstadt, liegt aber im gesamtstädtischen Durchschnitt (vgl. Tabelle 11). Die größten Altersgruppen sind die 30- bis 44-Jährigen und die die 45- bis 64-Jährigen, die gemeinsam etwa die Hälfte der Bevölkerung stellen. Kinder und Jugendliche sind mit rund 11 % weniger stark vertreten als Personen im Alter über 65 Jahre mit rund 17 %. Im zeitlichen Verlauf ist der Anteil an Kindern und Jugendlichen leicht zurückgegangen. Im Vergleich mit der Gesamtstadt fällt ein geringerer Anteil an Kindern und Jugendlichen deutlich auf. Demgegenüber ist der Anteil der jungen Erwachsenen und Personen im Alter zwischen 30 und 44 Jahren größer. In der zeitlichen Entwicklung haben sich die Anteile der Altersgruppen, d. h. die prozentuale Zusammensetzung der Wohnbevölkerung hinsichtlich des Alters, kaum verändert.

Tabelle 11: Altersstruktur Severinsviertel im Vergleich zum Stadtbezirk und der Gesamtstadt

Altersgruppen	Untersuchungsgebiet Severinsviertel		Stadtbezirk Innenstadt	Stadt Köln
	2013	2017	2017	2017
0-5 Jahre	3,8 %	3,7 %	4,2 %	5,9 %
6-17 Jahre	7,2 %	6,6 %	5,5 %	10,2 %
18-29 Jahre	20,7 %	21,4 %	23,2 %	16,9 %
30-44 Jahre	27,7 %	26,2 %	28,7 %	22,5 %
45-64 Jahre	24,1 %	25,2 %	24,6 %	27,0 %
65-79 Jahre	12,3 %	12,0 %	9,8 %	12,5 %
80 Jahre und älter	4,2 %	4,8 %	3,9 %	5,0 %
Durchschnittsalter in Jahren	41,5	41,9	40,8	41,9

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH nach: Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Statistisches Informationssystem

Wird die Entwicklung der einzelnen Altersgruppen betrachtet, so wird deutlich, dass ein leichter Rückgang der Kinder und Jugendlichen einem starken Anstieg der Hochaltrigen im Alter von 80 Jahren und älter gegenübersteht (vgl. Tabelle 12). Auch die Altersgruppen der jungen Erwachsenen und der 45- bis 64-Jährigen sind angestiegen. In Folge dieser Entwicklungen hat sich das Durchschnittsalter leicht erhöht.

Tabelle 12: Bevölkerungsentwicklung 2013-2017 nach Altersgruppen

Altersgruppen	Untersuchungsgebiet Severinsviertel	Stadtbezirk Innenstadt	Stadt Köln
0-5 Jahre	-1,2 %	4,9 %	10,2 %
6-17 Jahre	-7,4 %	9,7 %	5,0 %
18-29 Jahre	3,9 %	4,1 %	4,9 %
30-44 Jahre	-4,9 %	-2,5 %	0,7 %
45-64 Jahre	4,8 %	6,5 %	5,6 %
65-79 Jahre	-2,2 %	-5,2 %	-2,8 %
80 Jahre und älter	14,1 %	12,8 %	16,5 %
Gesamt	0,3 %	2,3 %	3,9 %

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH nach: Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Statistisches Informationssystem

Rund ein Drittel der Wohnbevölkerung im Severinsviertel hat einen Migrationshintergrund, damit wird der gesamtstädtische Wert leicht unterschritten, im Vergleich zum Stadtbezirk Innenstadt jedoch übertroffen.⁷⁰ Im Jahr 2017 ist der Anteil an Einwohnerinnen und Einwohnern mit Migrationshintergrund nach Prozentpunkten im Vergleich zum Durchschnittswert der Jahre 2012 bis 2016 leicht gestiegen, jedoch nicht so stark wie in den beiden räumlichen Vergleichsebenen (vgl. Tabelle 13).

Tabelle 13: Anteil der Einwohner/innen mit Migrationshintergrund, 31.12.2017

Bezugsebene	Anteil Einwohner mit MGH*	Entwicklung** Anteil Einwohner mit MGH* (2012-2016)
Untersuchungsgebiet Severinsviertel	34,3 %	0,2 %-Punkte
Stadtbezirk Innenstadt	31,0 %	1,3 %-Punkte
Stadt Köln	38,2 %	2,3 %-Punkte

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH nach: Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Statistisches Informationssystem. *MGH=Migrationshintergrund; **Entwicklung Anteil Einwohner mit MGH in 2017 im Vergleich zum Mittelwert der Jahre 2012 - 2016

Wohndauer

36,5 % der Einwohnerinnen und Einwohner leben bereits seit mindestens zehn Jahren an derselben Adresse im Severinsviertel. Diese Bevölkerungsgruppe wird als Stammbevölkerung definiert. Im Jahr 2017 ist dieser Anteil im Vergleich zum Durchschnittswert der Jahre 2012 bis 2016 um 2,5 %-Punkte gestiegen, was für Stabilität und eine geringe Umzugsneigung spricht. Im Vergleich mit dem Stadtbezirk Innenstadt ist nicht nur der Anteil an Stammbevölkerung höher, sondern auch die Entwicklung stärker ausgeprägt.

Tabelle 14: Anteil der Einwohner/innen mit mind. 10 Jahre Wohndauer, 31.12.2017

Bezugsebene	Anteil Einwohner mit mind. 10 Jahre Wohndauer	Entwicklung* Anteil mind. 10 Jahre Wohndauer (2012-2016)
Untersuchungsgebiet Severinsviertel	36,5 %	2,5 %-Punkte
Stadtbezirk Innenstadt	31,8 %	1,1 %-Punkte
Stadt Köln	38,0 %	0,9 %-Punkte

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH nach: Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik und Stadtentwicklung, Statistisches Informationssystem. * Entwicklung Anteil in 2017 im Vergleich zum Mittelwert der Jahre 2012 - 2016

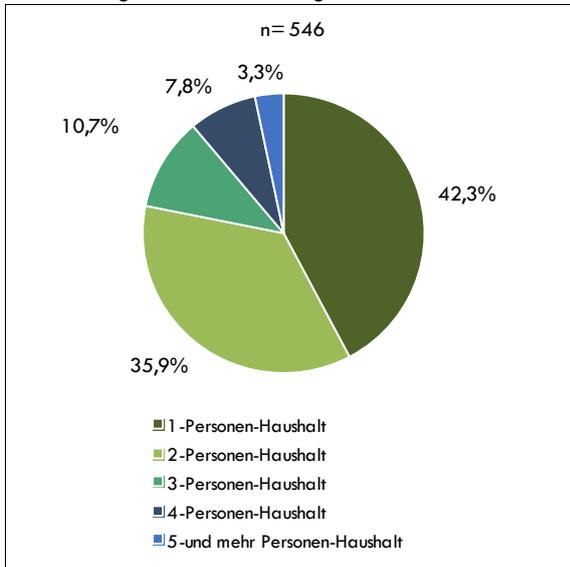
5.2 Haushaltsgröße und Haushaltsstruktur

Gemäß der Haushaltsbefragung sind die 1- und 2-Personen-Haushalte die am stärksten vertretenen Haushaltsgrößen im Untersuchungsgebiet Severinsviertel, die die Wohnformen Alleinlebende, Alleinerziehende und Paare ohne Kinder umfasst (vgl. nachfolgende Abbildungen). Wie bereits dargestellt, sind die 1-Personen-Haushalte im Vergleich mit der Sekundärstatistik in der Haushaltsbefragung unter-

⁷⁰ Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund zum 31.12.2017: 34,3 % Migrationshintergrund, darunter 13,8 % Deutsche mit Migrationshintergrund und 20,6 % Ausländer.

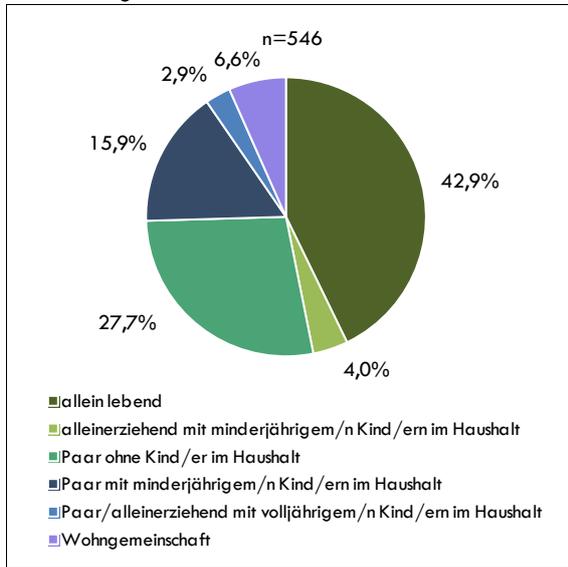
repräsentiert (vgl. Anhang 1). Im Hinblick auf die Belegung von Wohnraum konnte in Kapitel 3.2 eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung bei rund 80 % der Haushalte festgestellt werden.

Abbildung 37: Haushaltsgröße



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Abbildung 38: Haushaltsstruktur

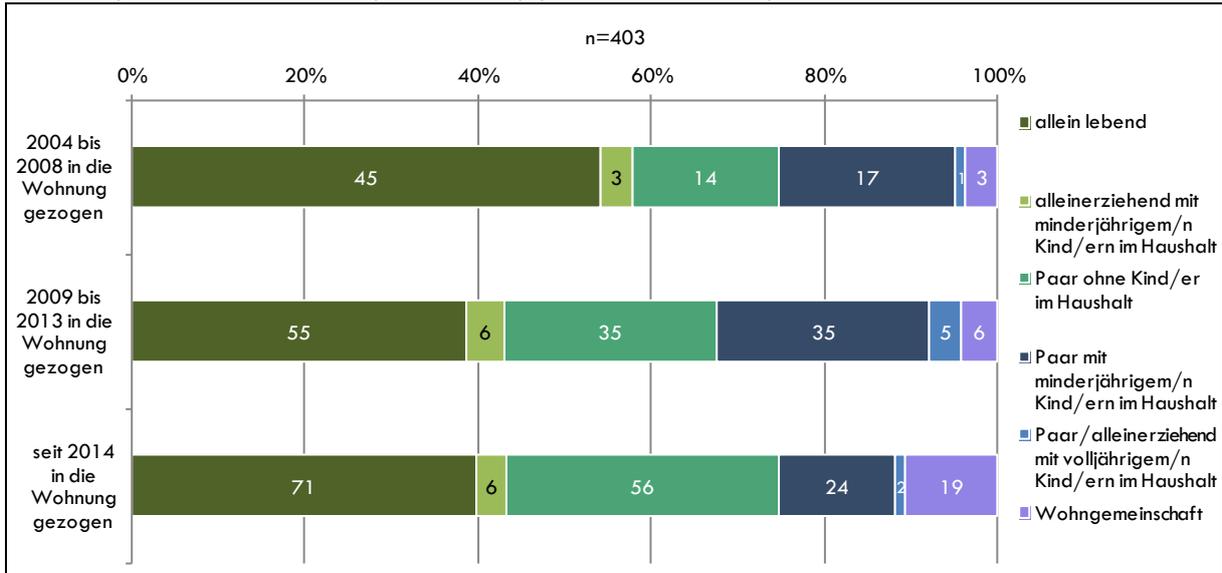


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Die Abbildung 39 stellt die Veränderung der Haushaltsform gemäß des Zuzugsjahrs in die Wohnung in den letzten fünfzehn Jahren dar. Es ist zu beachten, dass nur diejenigen Haushalte dargestellt werden können, die eine Wohnung im Severinsviertel bezogen haben. Die Gruppe der Haushalte, die eine Wohnung im Untersuchungsgebiet gesucht hat oder aktuell sucht, aber nicht bedient werden kann, ist größer. In den letzten Jahren ist der Anteil an Paaren **ohne** Kind/er deutlich angestiegen, wohingegen der Anteil an Paaren **mit** Kind/ern deutlich gesunken ist. Diese Entwicklung kann darauf hindeuten, dass es für Familien mit Kindern immer schwieriger wird, Wohnraum im Severinsviertel zu beziehen. Dies deckt sich mit den Angaben der Expertengespräche, die teilweise von einem Wegzug von Familien mit Kindern im Kita- und Grundschulalter berichten. Diese Entwicklung könnte möglicherweise zu einer Unterauslastung der gegenwärtig gut ausgelasteten Infrastruktureinrichtungen im Kinder- und Jugendbereich führen.

Der Anteil an Alleinlebenden ist seit dem Jahr 2009 relativ konstant, im Vergleich zu den Jahren 2004 bis 2008 aber deutlich gesunken. Wohngemeinschaften treten in den letzten fünf Jahren verstärkt als Nachfragengruppe im Severinsviertel auf. Der Anteil der Gruppe der Alleinerziehenden blieb über die Jahre konstant.

Abbildung 39: Haushaltsform gemäß Zuzugsjahr in die Wohnung

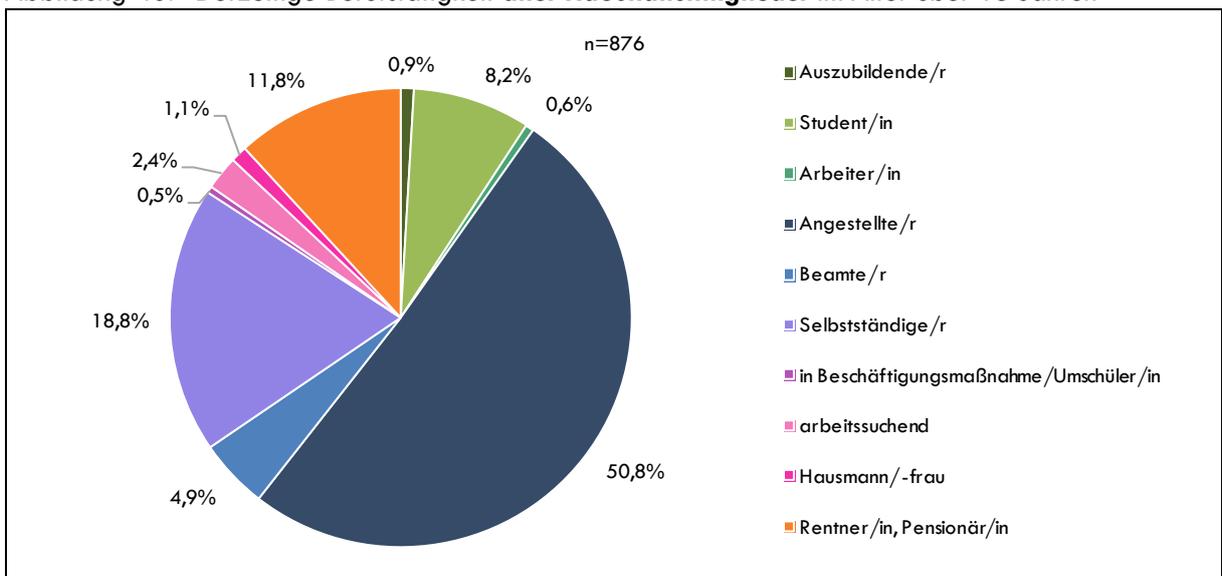


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

5.3 Beteiligung am Erwerbsleben

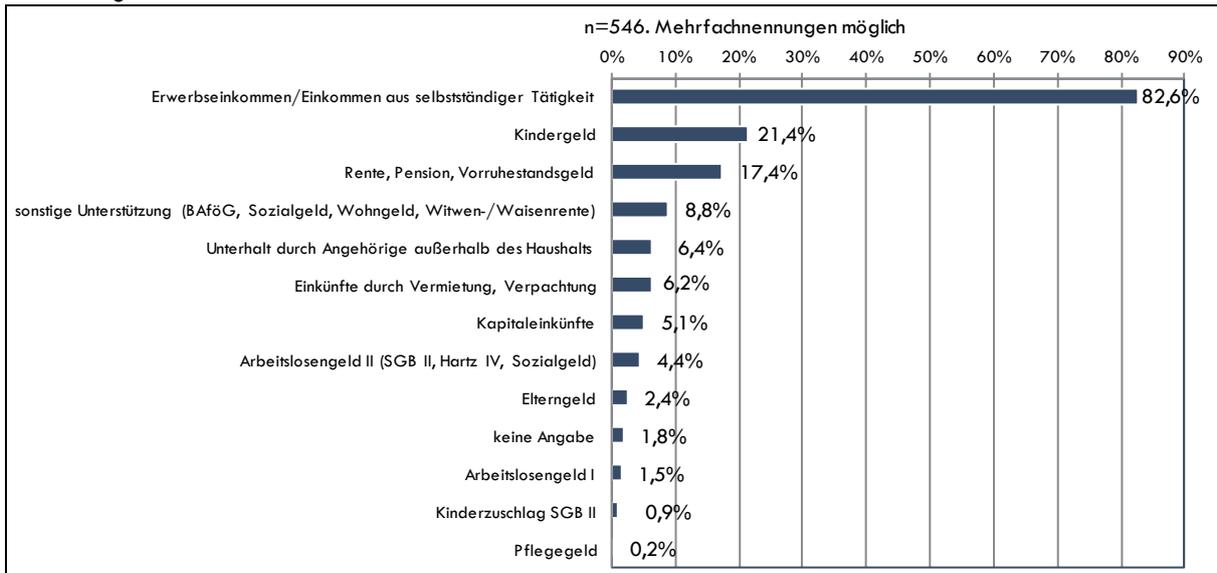
Etwa die Hälfte der **Haushaltsmitglieder** befindet sich derzeit in einem Angestelltenverhältnis, rund ein Fünftel ist selbstständig und knapp 12 % befinden sich in Rente oder Pension (vgl. Abbildung 40). Rund 3 % der Haushalte sind gegenwärtig nicht erwerbstätig. Auszubildende und Studierende umfassen ca. 9 % der Personen im Alter über 15 Jahren. Die Hälfte der Mitglieder der befragten Haushalte ist erwerbstätig. Dies spiegelt sich auch in den Einkommensarten bezogen auf die **Haushalte** wider (vgl. Abbildung 41). Die Ausführungen in Anhang 1 zur Beteiligungskultur bestimmter Bevölkerungsgruppen sind bei der Interpretation entsprechend zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden vergleichend die Kenndaten zum Erwerbsleben und Transferleistungsbezug gemäß kommunaler Statistik dargestellt.

Abbildung 40: Derzeitige Berufstätigkeit **aller Haushaltsmitglieder** im Alter über 15 Jahren



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Abbildung 41: Einkommensarten der Haushalte



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Die Tabelle 15 belegt, dass der Anteil der Arbeitslosen sowie der Anteil wohngeldbewilligter Haushalte im Untersuchungsgebiet leicht und der Anteil der Beziehenden von Grundsicherung im Alter deutlicher über dem Vergleichswert der Stadt Köln liegt. Der Anteil der Transferleistungsbeziehenden entspricht in etwa dem Kölner Wert und ist seit 2013 leicht zurückgegangen. Insgesamt zeigen sich seit 2013 geringfügige Entwicklungen der Indikatoren. Der Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter im Untersuchungsgebiet ist indes um 3,9 % angestiegen, während die Entwicklung in der Gesamtstadt 1,9 % entspricht. Gemäß der kommunalen Statistik sind demnach Auffälligkeiten festzustellen, die zeigen, dass im Severinsviertel Haushalte leben, die auf Transferleistungen, Sozialwohnungen und andere Formen der sozialen Sicherungssysteme angewiesen sind. Dies wurde in den Expertengesprächen bestätigt.

Tabelle 15: Kenndaten zum Erwerbsleben und Transferleistungsbezug gemäß kommunaler Statistik

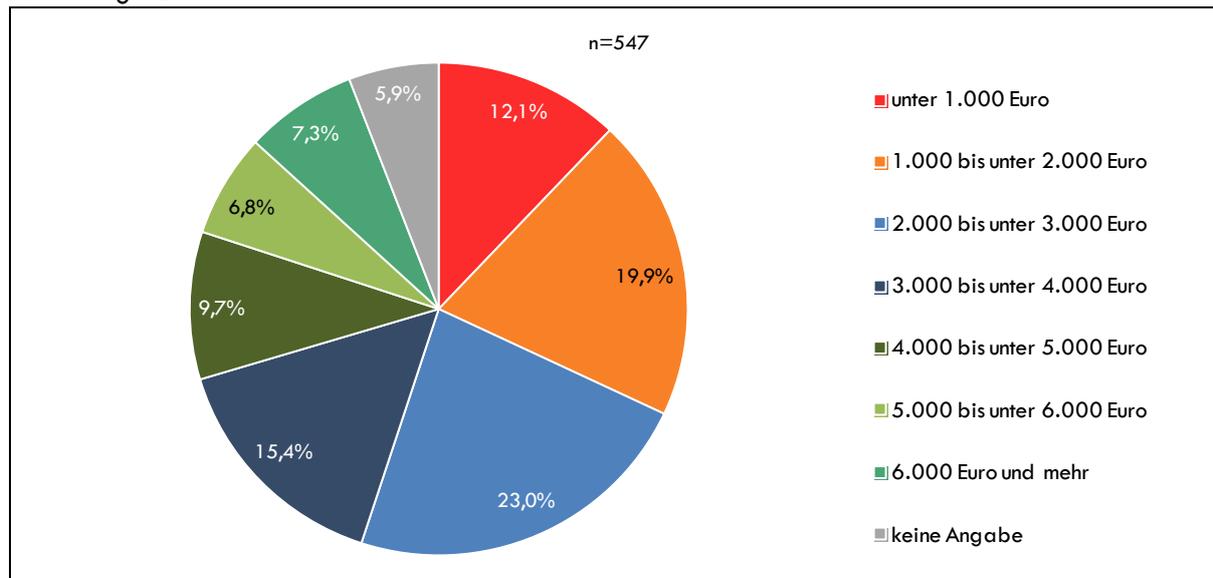
Indikator	Severinsviertel		Stadt Köln	
	2017	Entwicklung* 2012-2016	2017	Entwicklung* 2012-2016
Sozialversicherungspflichtig-Beschäftigte **	55,5 %	3,9 %-Punkte	54,1 %	1,9 %-Punkte
Empfänger/innen/ von Grundsicherung im Alter nach SGB XII (4. Kapitel)	12,2 %	0,8 %-Punkte	7,7 %	0,4 %-Punkte
SGB II-Empfänger/innen/ Grundsicherung für Arbeitsuchende	10,3 %	-0,9 %-Punkte	13,2 %	0,0 %-Punkte
Personen mit Transferleistungsbezug nach SGB II oder SGB XII (3. & 4. Kapitel)	12,4 %	-0,5 %-Punkte	13,3 %	0,2 %-Punkte
Wohngeldbewilligte Haushalte	1,6 %	0,1 %-Punkte	1,4 %	0,1 %-Punkte
Arbeitslose nach SGB III	2,5 %	0,4 %-Punkte	2,1 %	0,0 %-Punkte

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH nach: Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik und Stadtentwicklung, Statistisches Informationssystem; * Entwicklung Anteil in 2017 im Vergleich zum Mittelwert der Jahre 2012-2016; ** Datenstand 2016, Entwicklung seit 2012

5.4 Einkommensverhältnisse und Mietbelastung

32 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet verfügen über ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro (vgl. Abbildung 42), davon entfallen 12,1 % auf Haushalte mit sehr geringen Einkommen von unter 1.000 Euro. Die größte Einkommensgruppe umfasst ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von 2.000 bis unter 3.000 Euro. Das durchschnittliche Netto-Haushaltseinkommen liegt im Untersuchungsgebiet Severinsviertel bei 2.735,68 €. Es wird deutlich, dass gegenwärtig alle Einkommensgruppen im Severinsviertel vertreten sind.

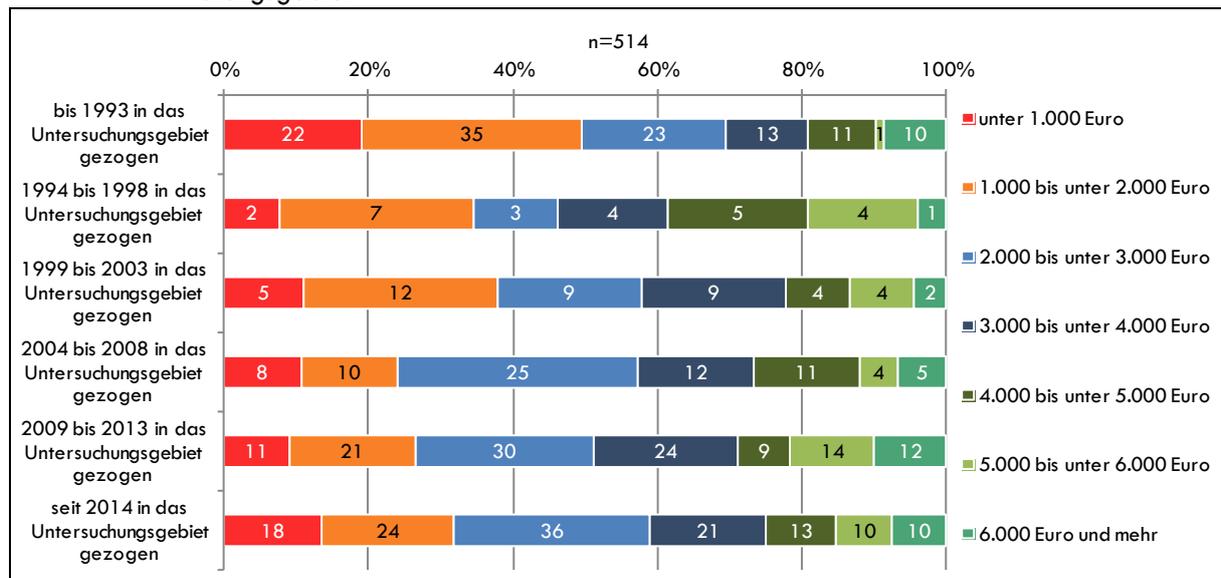
Abbildung 42: Höhe des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

In Abbildung 43 wird deutlich, dass die hohe Spreizung der Einkommensverteilung nicht nur auf den gegenwärtigen Zustand, sondern auch auf die Vorjahre zutrifft. Etwa 40 % der Haushalte, die in den letzten fünf Jahren in das Untersuchungsgebiet gezogen sind, verfügen über ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von über 3.000 Euro. Rund 31,8 % weisen ein Einkommen von unter 2.000 Euro auf, d. h. der Zuzug in das Severinsviertel war in den letzten fünf Jahren auch noch für untere Einkommensgruppen möglich. Diesbezüglich ist hervorzuheben, dass sich diese Haushalte nicht nur auf Wohnungen verteilen, für die ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist. Diese zugezogenen Haushalte leben insbesondere in den Wohnbeständen der GAG Immobilien AG und genossenschaftlichen Wohnbeständen.

Abbildung 43: Höhe des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens gemäß Zuzugsjahr in das Untersuchungsgebiet



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Das bedarfsgewichtete Äquivalenzeinkommen⁷¹, das die Anzahl der Personen und insbesondere der Kinder im Haushalt berücksichtigt, zeigt in Tabelle 16, dass Haushalte mit Kindern und Alleinlebende über ein besonders niedriges Äquivalenzeinkommen verfügen. Zum Vergleich: Die Armutsgefährdungsschwelle lag im Jahr 2017 in Nordrhein-Westfalen bei Familien mit einem Kind unter 14 Jahren bei 1.743 Euro und mit zwei Kindern im Alter von unter 14 Jahren bei einem monatlichen Netto-Einkommen von 2.034 Euro.⁷²

Tabelle 16: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen und Äquivalenzeinkommen nach Haushaltsform

Haushaltstyp	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen*	Äquivalenzgewichtetes Pro-Kopf-Einkommen der Haushalte (pro Monat)
Alleinerziehende ⁷³	1.710,53 €	1.315,38 €
Paar/Alleinerziehend mit Kind/ern über 14 Jahren ⁷⁴	2.733,33 €	1.366,65 €
Alleinlebende	1.765,31 €	1.765,31 €
Paare mit Kind/ern unter 14 Jahren ⁷⁵	3.757,14 €	1.789,12 €
Paare ohne Kinder	4.228,68 €	2.819,12 €
Untersuchungsgebiet Severinsviertel	2.735,68 €	-

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018; *Mittelwert

⁷¹ Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichtetes Pro-Kopf-Einkommen je Haushaltsmitglied, das ermittelt wird, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

⁷² Statistisches Bundesamt, Armutsgefährdungsschwelle, Internetquelle.

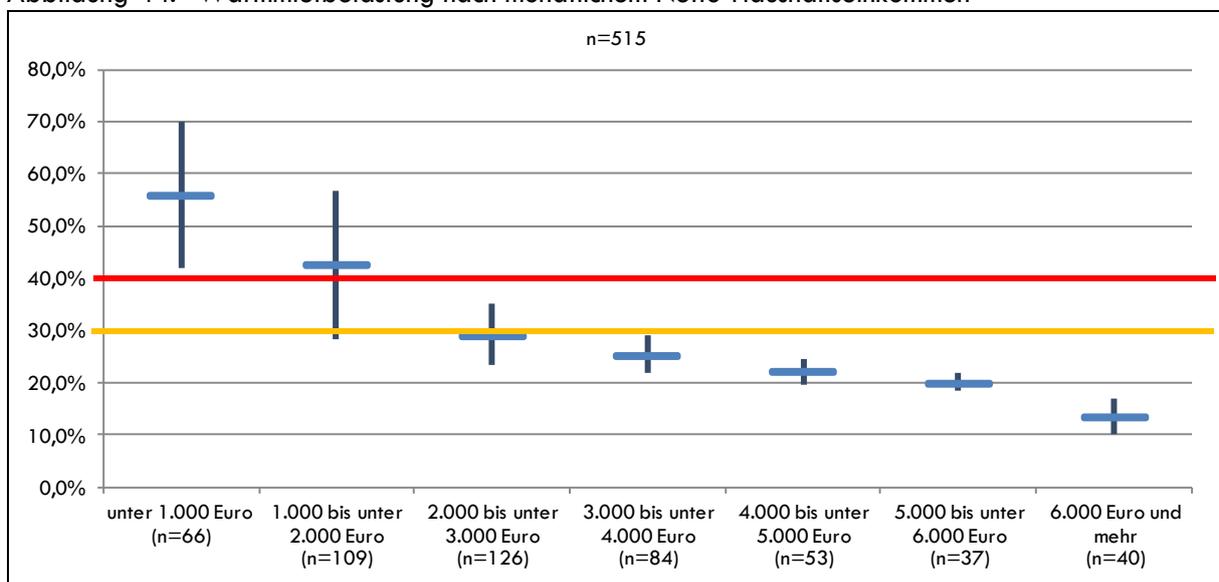
⁷³ bezieht sich auf eine erwachsene Person mit einem Kind unter 14 Jahren im Haushalt.

⁷⁴ bezieht sich auf einen 3-Personen-Haushalt mit 1 Kind über 14 Jahren.

⁷⁵ bezieht sich auf einen 4-Personen-Haushalt mit zwei Kindern unter 14 Jahren im Haushalt.

In der Abbildung 44 ist die durchschnittliche Warmmietbelastung für die unterschiedlichen Einkommensgruppen in Mietwohnungen dargestellt.⁷⁶ Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von bis zu 1.500 Euro müssen demnach über 40 % für die Warmmiete aufwenden. Aufgrund dieser sehr hohen Warmmietbelastung können diese Haushalte nur sehr begrenzt Mietpreissteigerungen finanzieren und sind bei steigendem Mietniveau stark verdrängungsgefährdet. Das betrifft im Severinsviertel rund ein Viertel aller Mieter-Haushalte (vgl. Abbildung 45). Auch Haushalte mit mittleren Einkommen von bis zu 2.500 Euro müssen bereits rund ein Drittel des Einkommens für die Warmmiete aufwenden. Insgesamt weisen daher 46,6 % der Haushalte eine Warmmietbelastung von mindestens 30 % auf und sind daher stark bis sehr stark verdrängungsgefährdet.⁷⁷ Im Zuge der beschriebenen Mietentwicklung ist davon auszugehen, dass auch vermehrt Haushalte, die ein Haushaltseinkommen von bis zu 4.000 Euro aufweisen, zukünftig an die 30 %-Schwelle heranrücken werden.

Abbildung 44: Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen

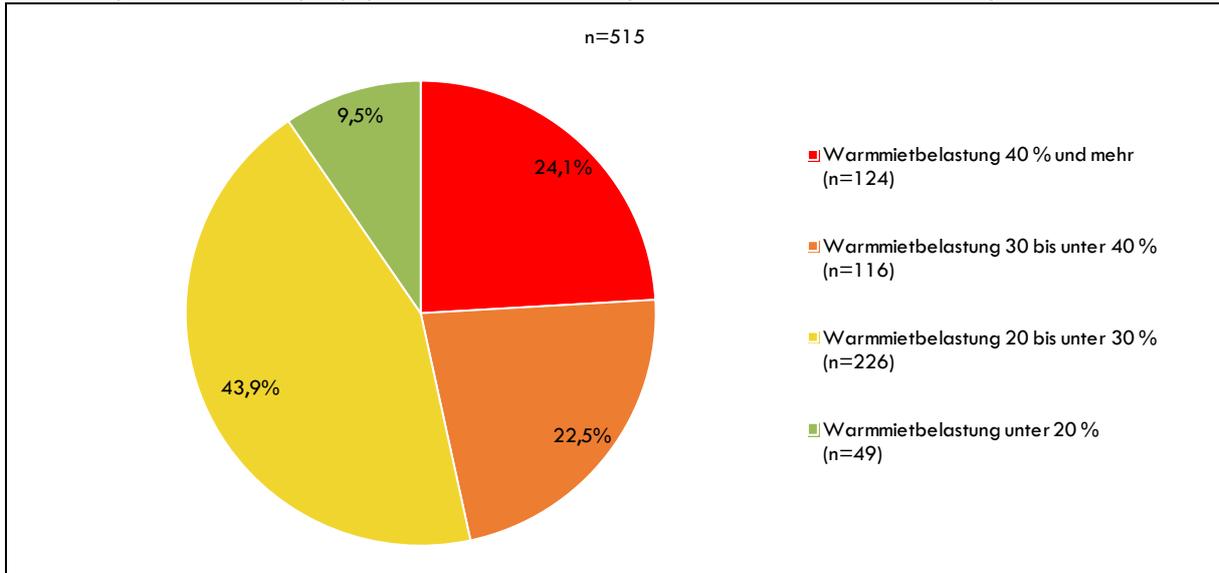


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

⁷⁶ Die Warmmietbelastung wurde aus den Faktoren Median der Warmmiete/Quadratmeter dividiert durch die Ober- und Untergrenze der Einkommensgruppen errechnet. Der Mittelwert ist jeweils für die Mitte der jeweiligen Einkommensgruppe berechnet.

⁷⁷ Vergleiche hierzu Untersuchungen zum sozialen Erhaltungsrecht wie Bezirksamt Mitte von Berlin (Hrsg.), INPOLIS UCE GmbH und Humboldt Universität zu Berlin: Vertiefende Untersuchung für den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung im Bezirk Mitte von Berlin Stadtraum: Wedding, 2016, S. 39 oder Bezirksamt Mitte von Berlin (Hrsg.), UmbauStadt GbR und die raumplaner: Vertiefende Untersuchungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung in Berlin-Moabit, 2016, S. 21.

Abbildung 45: Verdrängungsgefahr der Haushalte gemäß der Warmmietbelastung

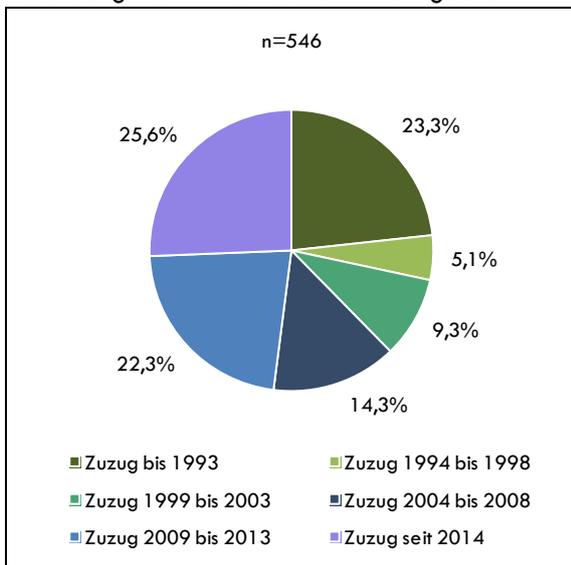


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

5.5 Gebietsbindung, Nutzung von Infrastruktur, Nachbarschaft und Umzugsgründe

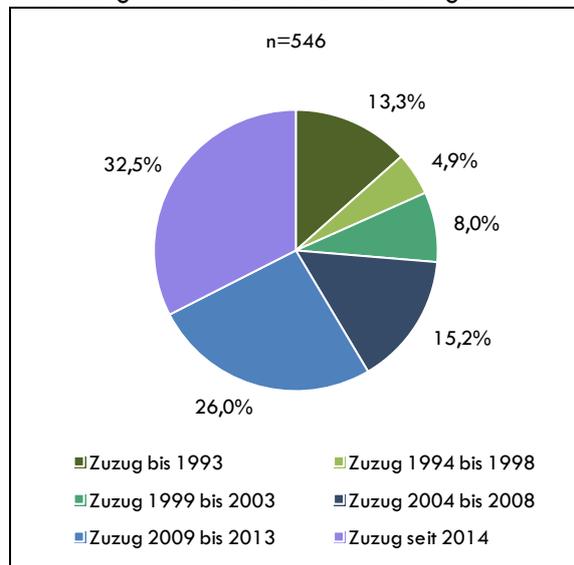
In der Abbildung 46 und der Abbildung 47 sind die Wohndauer der Haushalte im Severinsviertel und in der derzeitigen Wohnung dargestellt. 51,9 % der Bevölkerung leben bereits seit über zehn Jahren im Untersuchungsgebiet und werden als Stammbevölkerung definiert. 69,2 % der befragten Haushalte ist zeitgleich in die Wohnung und das Wohngebiet gezogen. 15,2 % haben bereits drei bis fünf Jahre zuvor im Severinsviertel gelebt, d. h. sie sind innerhalb des Viertels umgezogen.

Abbildung 46: Wohndauer: Wohngebiet



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Abbildung 47: Wohndauer: derzeitige Wohnung

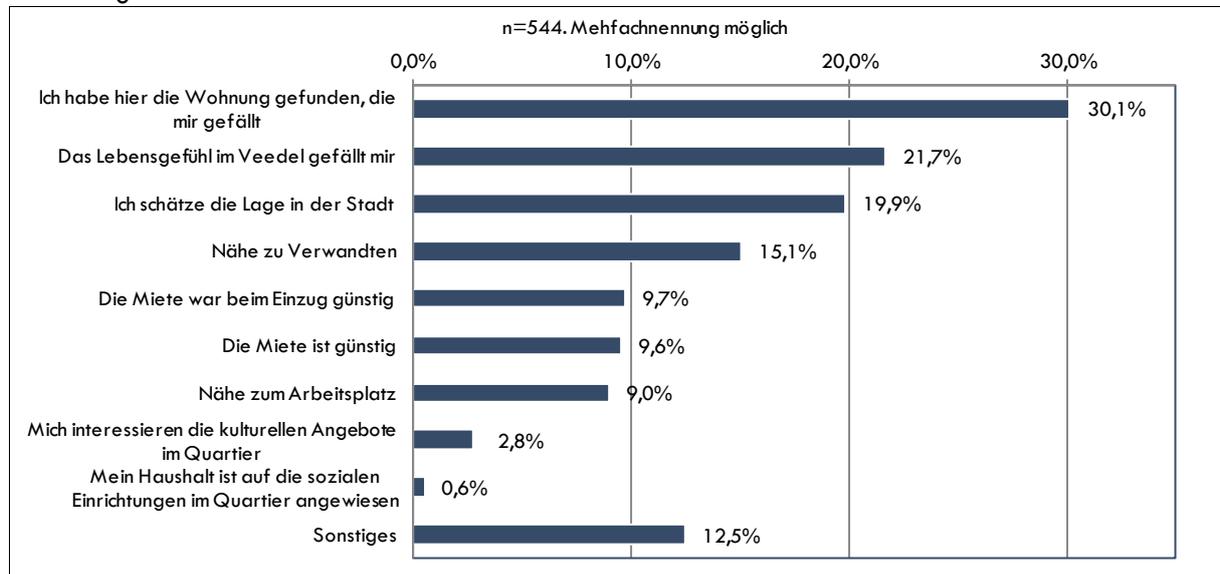


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Die Gründe für die Wohnortwahl sind der Abbildung 48 dargestellt. Die für den Haushalt passende Wohnung, das Lebensgefühl im Veedel und die gute Lage in der Stadt sind die am häufigsten angegebenen Zuzugsgründe. Auch die Nähe zu Verwandten, Freunden und Bekannten spielt eine große Rolle bei

der Wohnortwahl. Knapp 10 % der Haushalte geben die günstige Miete beim Einzug als Grund für die Wohnortwahl an, fast genauso viele sind der Meinung, dass die Miete nach wie vor günstig ist.

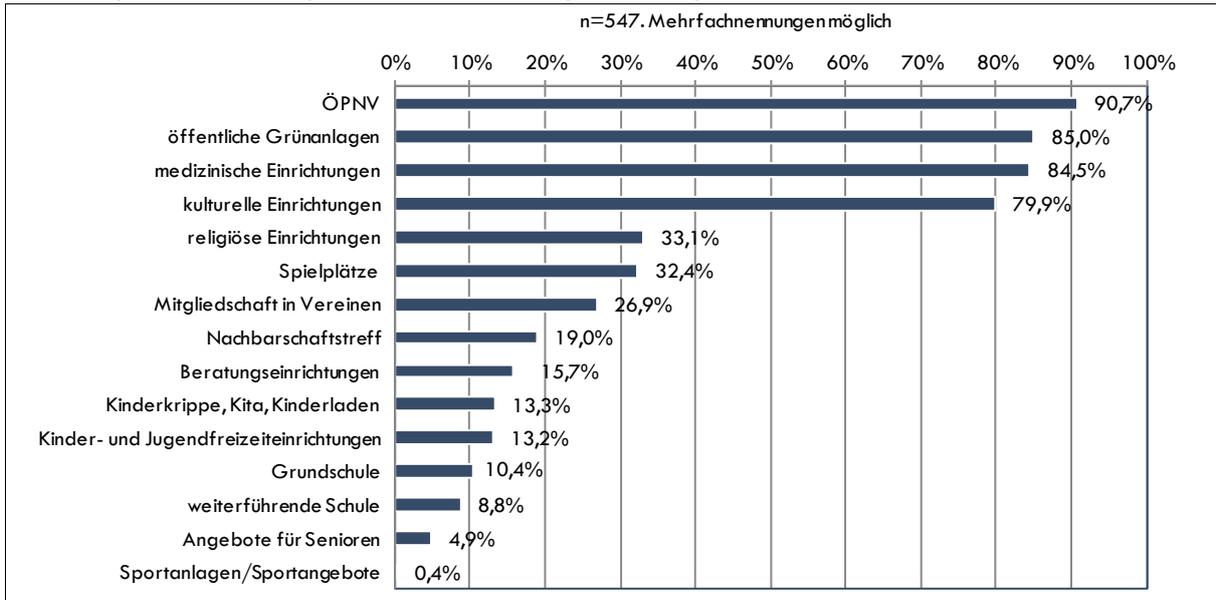
Abbildung 48: Gründe für die Wohnortwahl



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Die Abbildung 49 zeigt, welche Einrichtungen im Wohnumfeld von den einzelnen Haushalten genutzt werden. Über 90 % fahren regelmäßig mit dem öffentlichen Nahverkehr und je rund 80 % nutzen die öffentlichen Grünanlagen, die medizinischen Einrichtungen und die kulturellen Angebote im Veedel. Die zielgruppenspezifischen Angebote und Einrichtungen wie Spielplätze, Nachbarschafts- und Beratungseinrichtungen, Kinder- und Jugendeinrichtungen erfahren eine verhältnismäßig starke Nachfrage. Auch das Engagement in den Kirchengemeinden ist stark ausgeprägt. Daran wird deutlich, dass die Einwohnerinnen und Einwohner die lokalspezifischen Angebote und Einrichtungen nutzen und auf diese angewiesen sind. Wie bereits in Kapitel 2.3 dargestellt, ist im Untersuchungsgebiet Severinsviertel und der Umgebung ein dichtes Netz an verschiedenen sozialen, gemeinnützigen und unterstützenden Infrastrukturen vorhanden, deren Angebotsstruktur stark auf die Bedarfe der Wohnbevölkerung ausgerichtet ist. Die hohe Nutzungsrate verdeutlicht, den Zusammenhang zwischen den sozialen Infrastrukturen und der Wohnbevölkerung.

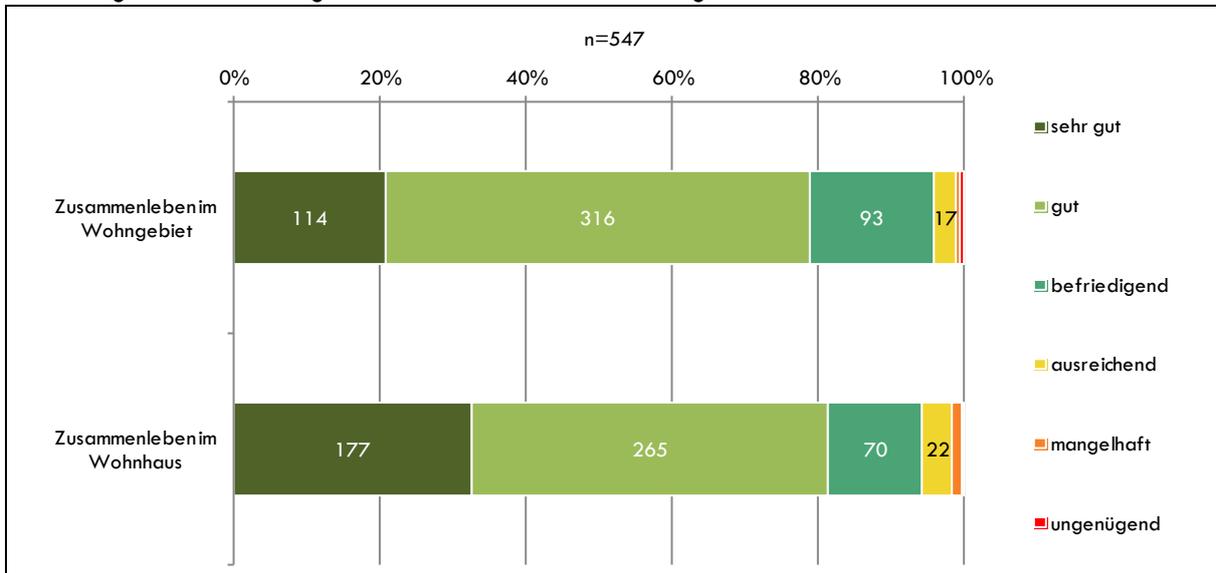
Abbildung 49: Einrichtungen und deren Nutzung im Wohngebiet



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

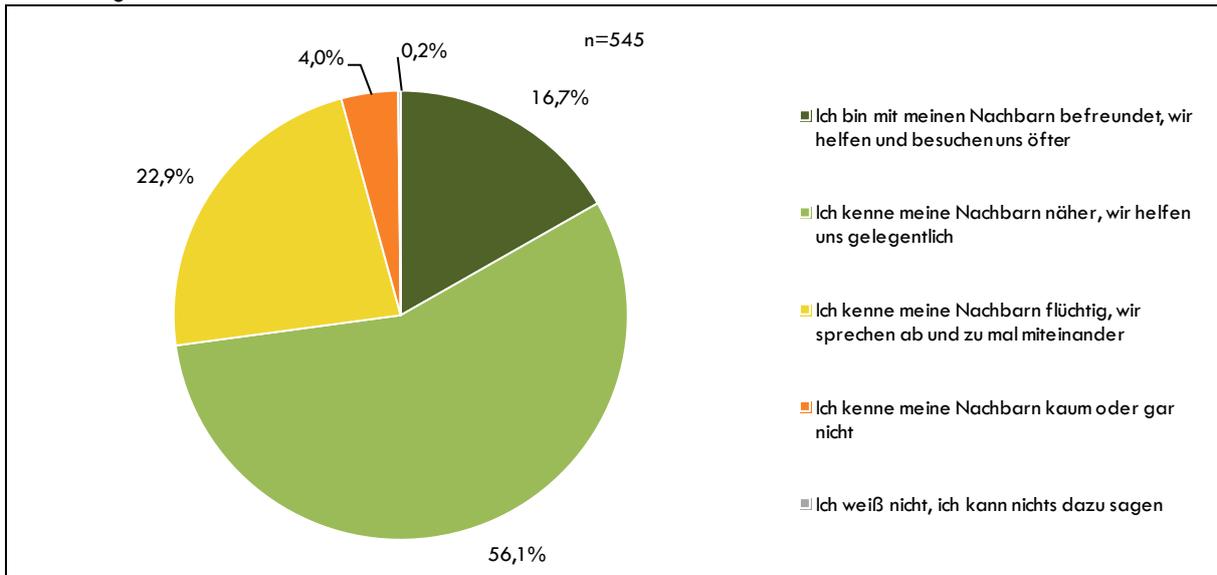
Das Zusammenleben im Wohngebiet und im Wohnhaus wird insgesamt sehr positiv bewertet. Das Wohngebiet wird von 80 % der Haushalte mit „gut“ bis „sehr gut“ bewertet (vgl. Abbildung 50). Ebenso gut wird das Zusammenleben im Wohnhaus bewertet. Die Bewertung ist ein Anzeiger für eine hohe Wohnzufriedenheit. Die bestätigt diese Einschätzung, da es zum Teil sehr enge Kontakte zu den Nachbarinnen und Nachbarn gibt (vgl. Abbildung 51). Etwa drei Viertel der Haushalte pflegen intensive Kontakte zur Nachbarschaft, die gegenseitige Hilfestellungen einschließen.

Abbildung 50: Beurteilung des Zusammenlebens im Wohngebiet und im Wohnhaus



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Abbildung 51: Kontakte zu den Nachbarinnen und Nachbarn



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

In der Abbildung 52 sind die von den Haushalten abgegebenen Einschätzungen zum Severinsviertel abgebildet: Positive Attribute sind grün und negative Attribute rot dargestellt. Je größer eine Aussage abgebildet ist, desto häufiger wurde sie genannt. Besonders häufig wurde die Durchmischung des Viertels, das familiäre Umfeld und die gute Infrastruktur und Lage genannt. Als negativ wurde von vielen Haushalten angegeben, dass die Mieten stark steigen und es zu Verdrängungsprozessen kommt. Auf der anderen Seite wird eine steigende Armut, insbesondere im öffentlichen Raum, wahrgenommen. Darüber hinaus hat ein Viertel der Haushalte angegeben, dass sich die Bewohnerschaft im Viertel verjüngt.

Abbildung 52: Einschätzungen der Haushalte zum Severinsviertel (offene Frage, Mehrfachnennungen möglich)

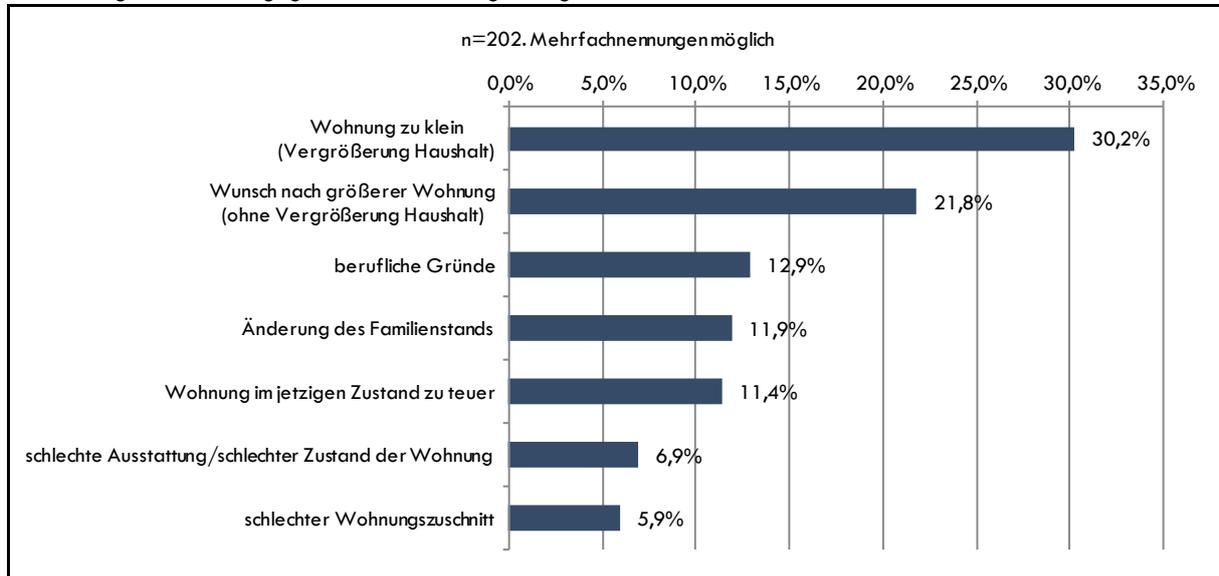


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Entsprechend der intensiven sozialen Kontakte zu den Nachbarinnen und Nachbarn und der hohen Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld ist die Umzugsneigung gering ausgeprägt. Nur 11 % der Haushalte geben an, in den nächsten zwei Jahren sicher aus ihrer Wohnung ausziehen zu wollen, weitere 20 % sind unentschlossen. 70 % der Haushalte möchten in ihrer Wohnung verbleiben. Die häufigsten Umzugsgründe der umzugswilligen Haushalte mit mindestens zehn Nennungen sind in der Abbildung 53 dargestellt. Insbesondere die Wohnungsgröße ist ein häufig genannter Umzugsgrund. Rund 11 % der umzugswilligen Haushalte geben den Mietpreis als Grund für den Umzug an. Fast 50 % der umzugswilligen Haushalte geben an, im Severinsviertel wohnhaft bleiben zu wollen, 18 % würden

sich am liebsten im Stadtteil Altstadt-Süd niederlassen. 9 % würden in das Umland von Köln ziehen und nur 6,4 % in ein anderes Bundesland oder ins Ausland ziehen, dies hat insbesondere mit beruflichen oder familiären Motiven zu tun.

Abbildung 53: Umzugsgründe der umzugswilligen Haushalte



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

5.6 Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials

Die gegenwärtige Bevölkerungszusammensetzung im Severinsviertel ist durch eine sehr vielfältige Mischung hinsichtlich der Altersstruktur, der Nationalität, der Wohnformen und Wohndauer sowie der Einkommensverhältnisse geprägt.

Im Gebiet leben 51,9 % der Haushalte bereits seit mindestens zehn Jahren, was auf gewachsene nachbarschaftliche Strukturen und informelle Netzwerke schließen lässt. Die Bewertung des Zusammenlebens und der nachbarschaftlichen Kontakte wird von den Haushalten sehr positiv bewertet. Die hohe Wohnzufriedenheit zeigt sich auch anhand der sehr gering ausgeprägten Umzugsneigung der Haushalte. Die Haushalte haben eine überwiegend hohe Gebietsbindung, die sich durch die positive Bewertung des Wohnumfeldes und der Nutzung der lokalen Infrastrukturen ebenfalls zeigen. In der Befragung wurde jedoch auch auf negative Prozesse wie steigende Mieten, Verdrängung von Haushalten und Armut im öffentlichen Raum hingewiesen.

Das Einkommensniveau ist vielfältig, sowohl Haushalte mit geringen, als auch Haushalte mit hohen Einkommen wohnen im Severinsviertel. Insbesondere Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von bis zu 2.000 Euro müssen über 40 % (Median) für die Warmmiete aufwenden. Aufgrund dieser sehr hohen Warmmietbelastung können diese Haushalte nur sehr begrenzt Mietpreiserhöhungen finanzieren und sind daher stark verdrängungsgefährdet. Das betrifft im Severinsviertel rund ein Viertel aller Mieter-Haushalte. Auch Haushalte mit mittleren Einkommen von bis zu 3.000 Euro müssen bereits rund ein Drittel des Einkommens (Median) für die Warmmiete aufwenden. Insgesamt weisen daher 46,6 % der Haushalte eine Warmmietbelastung von mindestens 30 % auf und sind daher stark bis sehr stark verdrängungsgefährdet. Die beschriebene Mietentwicklung, die hohe bauliche Akti-

vität und der Wegfall von belegungsgebundenen Wohnungen werden die Warmmietbelastung im Viertel beeinflussen und die Verdrängungsgefahr auch für Haushalte mit mittleren Einkommen weiter erhöhen.

Die Indikatoren zur sozialen Lage sind im Vergleich zur Stadt Köln stärker ausgeprägt, dies betrifft vor allem die Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung im Alter gemäß des 4. Kapitels SGB XII, wohngeldbewilligte Haushalte und Personen mit Bezug von Arbeitslosengeld nach SGB III. Die Entwicklung in den vergangenen Jahren zeigt einen leichten Rückgang der Indikatoren. Dies könnte ein Hinweis auf Verdrängungsprozesse sein. Der Anteil an Empfängerinnen und Empfängern von Grundsicherung im Alter ist hingegen angestiegen. Aufgrund des Mietniveaus, des Wohnraumangebotes und des Anteils an Sozialwohnungen übernimmt das Severinsviertel gegenwärtig auch eine Versorgungsfunktion mit Wohnraum für kleine und einkommensschwache Haushalte. Dies wird belegt durch den noch feststellbaren Zuzug von Haushalten mit geringen Einkommen. Die beschriebenen wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen können diese Versorgungsfunktion weiter beeinträchtigen.

Durch die Haushaltsbefragung konnten insbesondere folgende Haushaltstypen identifiziert werden, die in besonderem Maße durch Mieterhöhungen im Zuge baulicher Veränderungen verdrängungsgefährdet sind. Dazu gehören:

- **Kleine, einkommensschwache Haushalte.** Diese Haushalte weisen eine besonders hohe Mietbelastung auf und sind Nachfrager des begrenzten Kleinraumwohnungssegments, auf das die höchsten Netto-Kaltmieten/qm entfallen (vgl. Kapitel 4.2 und 5.4). Weitere Mietpreissteigerungen im Zuge von baulichen Aufwertungsmaßnahmen können von diesen Haushalten nicht mehr getragen werden. Ein Umzug innerhalb des Untersuchungsgebietes zu ähnlichen Bedingungen wird somit zunehmend erschwert und auch der Zuzug in das Untersuchungsgebiet verläuft aufgrund der hohen Neuvermietungspreise unter anderen Rahmenbedingungen. Davon können insbesondere auch Haushalte mit einer hohen Wohndauer betroffen sein: Sie sind durch einen höheren Anteil an Rentnerinnen und Rentnern mit geringen Einkommen gekennzeichnet und auf die Erhaltung von preisgünstigen Wohnungen angewiesen. Der Anstieg von Altersarmut verschärft diese Problematik. Diese Haushalte tragen durch ihre hohe räumliche Bindung an das Quartier zum Funktionieren von Nachbarschaften und zur Auslastung der bewohneradäquaten Infrastruktur bei.
- **Haushalte mit einer hohen Mietbelastung.** Das bedeutet, dass hier nicht nur sozial schwächere Haushalte, sondern auch die so genannte Mittelschicht von Verdrängung bedroht ist (vgl. Kapitel 5.4). Dies gilt vor allem für die Haushalte mit Kindern, die in viel geringerem Maße ihre Ausgaben zugunsten einer höheren Miete umschichten können.
- **Haushalte mit Kindern.** Viele Haushalte mit Kindern sind in ihrer wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit begrenzt (vgl. Kapitel 5.4). Preissteigernde Veränderungen der Wohnsituation können in besonderem Maße zu sozialen Härten führen, wenn keine Kompensation der zusätzlichen Mietbelastung stattfinden kann. Bei alleinerziehenden Haushalten ist diese Gefahr nochmal deutlich höher einzuschätzen.

Hervorzuheben ist außerdem das besondere Angebot an sozialen und unterstützenden Infrastrukturen im Severinsviertel wie der Vringstreff, kirchliche Einrichtungen, das Bürgerhaus Stollwerck und die stark im Quartier verwurzelten Kindertageseinrichtungen und die Grundschule Zwirnerstraße. Insbesondere der Vringstreff ist sehr stark an den Bedarfen der lokalen Bevölkerung orientiert und übernimmt eine wichtige unterstützende Funktion. Die unterstützende Infrastruktur kommt insbesondere den identifizierten, stark verdrängungsgefährdeten Haushalten – sozial benachteiligten, einkommensschwachen Haushalten und Familien – zu Gute.

6. Zusammenfassende Bewertung und Begründung

Im Ergebnis der vertieften sozialräumlichen Untersuchung wird der Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Untersuchungsgebiet Severinsviertel empfohlen, weil

- ein bauliches Aufwertungspotenzial im Hinblick auf die Ausstattung der Gebäude und Wohnungen mit zusätzlichen und energetischen Ausstattungsmerkmalen, einem hohen Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und der Möglichkeit zur Zusammenlegung von Wohnungen, festgestellt wurde,
- ein ausgeprägter wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck im Hinblick auf stark ansteigende Angebots- und Bestandsmieten, der teilweise bereits genutzten Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und des hohen Anteils an durchgeführten Modernisierungen am Wohnungsbestand nachgewiesen wurde sowie
- eine hohe Gebietsbindung und ein soziales Verdrängungspotenzial für die Wohnbevölkerung festzustellen sind, die im Zuge wohnwerterhöhender Veränderungen der Gebäudesubstanz stark verdrängungsgefährdet sind – so unterliegen aufgrund einer hohen bis sehr hohen Warmmietbelastung rund 46 % der Haushalte einer Verdrängungsgefahr – und
- aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung negative städtebauliche Folgewirkungen wie der Verlust preisgünstigen Mietwohnraums und sozialer sowie nachbarschaftlicher Stabilität und einer Veränderung der Nachfrage nach zielgruppenspezifischen Infrastruktureinrichtungen resultieren.

6.1 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Nichterlass einer sozialen Erhaltungssatzung

Mit dem städtebaulichen Instrument einer sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB ist es möglich, Einfluss auf die grundsätzliche Erhaltung des Wohnungsbestandes, der Wohnungsgrößen, der Eigentumsformen und Nutzungen der Wohnungen als eine wesentliche städtebauliche Voraussetzung für die Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalts- und Bewohnerstruktur zu nehmen.

Bei Nichterlass der Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten sind folgende teils erhebliche negative städtebaulichen Folgen für das Severinsviertel zu erwarten:

- **Verlust eines vielfältigen Wohnungsangebotes für verschiedene Haushaltsformen und Bevölkerungsgruppen:** Das gegenwärtige Mietpreisniveau und der Wohnungsschlüssel tragen dazu bei, dass im Severinsviertel unterschiedliche Haushaltsformen und Einkommensgruppen wohnen. Die Wohnbevölkerung ist gegenwärtig durch eine vielfältige Zusammensetzung hinsichtlich der Merkmale Alter, Bildung, Einkommen und Haushaltsform gekennzeichnet. Der Zuzug von verschiedenen Haushaltsgruppen in das Gebiet ist gegenwärtig noch möglich, es werden

jedoch Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung erwartet, die sich aufgrund eines stark ansteigenden Mietniveaus, bestehender Umwandlungspotenziale sowie einer sehr hohen baulichen Dynamik im Gebäudebestand zukünftig verstärken werden. Das Gebiet ist gegenwärtig durch einen hohen Anteil an Haushalten mit einer bereits hohen Warmmietbelastung gekennzeichnet, was nicht nur die Geringverdienenden, sondern auch Haushalte mit mittleren Einkommen betrifft. Besonders verdrängungsgefährdet sind Haushalte mit geringem Einkommen und Kindern. Die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebotes nach Art und Maß, die Reglementierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und die Untersagung bestimmter baulicher Maßnahmen zum Abfedern modernisierungsbedingter Mieterhöhungen trägt daher zur Erhaltung preisgünstigen Mietwohnraums bei, der zur Versorgung der Gebietsbevölkerung dient und somit Segregationsprozessen entgegenwirkt.

- **Verlust der Funktion des Mietwohnungsquartiers:** Das Severinsviertel ist durch Mietwohnungen im privatwirtschaftlichen Eigentum geprägt. Das Quartier hat gegenwärtig noch den Charakter eines Mietwohnungsquartiers. Der Verlust von weiterem Mietwohnraum droht, da sehr hohe Potenziale für Wohnungsumwandlungen bestehen. Die Untersuchung zeigt, dass im Quartier ein hoher Anteil an Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen sowie zum Teil sehr hoher Warmmietbelastung lebt. Es wurde nachgewiesen, dass in Eigentum umgewandelte Wohnungen, die vermietet werden, einen höheren Ausstattungsgrad aufweisen, als andere Mietwohnungen. Weitere Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen führen zur Aufwertung von Wohnraum und begründen eine konkrete Verdrängungsgefahr für die betroffenen Mieterinnen und Mieter, die kaum in der Lage sind, die Wohnungen selbst zu übernehmen oder auf Mietsteigerungen zu reagieren. Der hohe Anteil an Seniorinnen und Senioren und die leicht steigende Altersarmut sind weitere limitierende Faktoren.
- **Erhaltung des Wohnungsschlüssels mit vielen Kleinraumwohnungen, um nachfragegerechte Belegung zu gewährleisten:** Der Wohnungsschlüssel ist durch einen hohen Anteil an 1- bis 2,5-Zimmerwohnungen gekennzeichnet. 1- und 2-Personen-Haushalte stellen den größten Anteil gemäß der Haushaltgröße. Das Zusammenwirken zwischen Wohnungsschlüssel und Haushaltsstruktur muss erhalten bleiben, um eine nachfragegerechte Belegung der Wohnungen gewährleisten zu können.
- **Veränderung der Nachfrage und Auslastung von Infrastrukturen und Folgeinvestitionen zum Aufbau öffentlicher Infrastrukturen in anderen Stadtteilen:** Im Severinsviertel sind die Zusammenhänge zwischen der Gebietsbevölkerung und der sozialen und gewerblichen Infrastruktur stark. Über Jahre konnten sich bedarfsgerechte Infrastruktur-, Beratungs- und Nachbarschaftseinrichtungen etablieren, die passgenau auf die ansässige Bevölkerung zugeschnitten sind. Auch die lokale Ökonomie (Kleingewerbe, Fachgeschäfte) ist im Gebiet unmittelbar auf die Bevölkerung zugeschnitten. Insbesondere die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen, die im Gebiet stark vertreten sind, sind auf diese wohnortnahen Angebote angewiesen. Die Inanspruchnahme der Infrastrukturangebote und besonderen Leistungen für bedürftige Haushalte wie im Vringstreff, dem Bürgerhaus oder karitativen Einrichtungen kann durch die Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährdet werden und zieht bei Verdrängung gleichzeitig Folgeprobleme in anderen Stadtquartieren nach sich, da es zur Konzentration von

sozialen und ökonomischen Problemen kommen kann, die zum Beispiel den Aufbau flankierender Infrastrukturen oder sozialer Einrichtungen durch zusätzliche öffentliche Investitionen notwendig machen.

- **Verlust von sozialen und informellen Netzwerke sowie nachbarschaftlicher Stabilität:** Die Haushalte weisen ein gering ausgeprägtes Umzugsinteresse aufgrund ihrer hohen Gebietsbindung, einem hohen Anteil an Stammbevölkerung, einer positiven Bewertung der Wohnung und enger Kontakte zu Nachbarinnen und Nachbarn auf. Die Haushalte pflegen intensive Kontakte zu den Nachbarinnen und Nachbarn und weisen eine hohe Bereitschaft auf, sich gegenseitig zu helfen. Diese unterstützenden Hilfsangebote ergänzen die Angebote der öffentlichen Grundversorgung und stellen einen hohen Wert für eine funktionierende Nachbarschaft dar und tragen dazu bei, dass keine zusätzlichen städtebaulichen Folgekosten entstehen. Neben der zentralen Lage, der guten Anbindung und dem Angebot an Grünflächen sind die Bevölkerungsmischung, die Nähe zu Bekannten, Freunden und Verwandten, das Lebensgefühl im Severinsviertel häufig genannte Zuzugs- und Bleibegründe. Dadurch wird die enge Bindung an das Quartier deutlich. Das Funktionieren von Nachbarschaften ist an stabile Bevölkerungsstrukturen und eine – wie im Severinsviertel festgestellte – gemischte Bevölkerungszusammensetzung hinsichtlich Haushaltsstruktur, Herkunft, Bildung und Einkommen geknüpft. Dem allgemeinen Grundsatz der Bauleitplanung – die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen⁷⁸ – wird mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts entsprochen.

6.2 Handlungserfordernis/Erhaltungsziele

Aus der baulichen und soziodemographischen Struktur leiten sich in Kombination mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen folgende zentrale Handlungserfordernisse für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab:

- **Erhaltung des Mietwohnungsangebotes** durch Reglementierung von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen oder der Zweckentfremdung von Wohnraum.
- **Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnraumangebotes** (z. B. des Wohnungsschlüssels), um vielfältige Wohnformen für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen zu erhalten und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung durch Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen zu sichern.
- **Erhaltung der städtebaulichen Strukturen** durch Untersagung von Rückbau der Wohngebäude.
- **Sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsvorhaben** im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen sowie unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung des gebietstypischen Ausstattungszustandes. Information und Beratung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Eigentümerinnen und Eigentümer ist dafür wichtig.

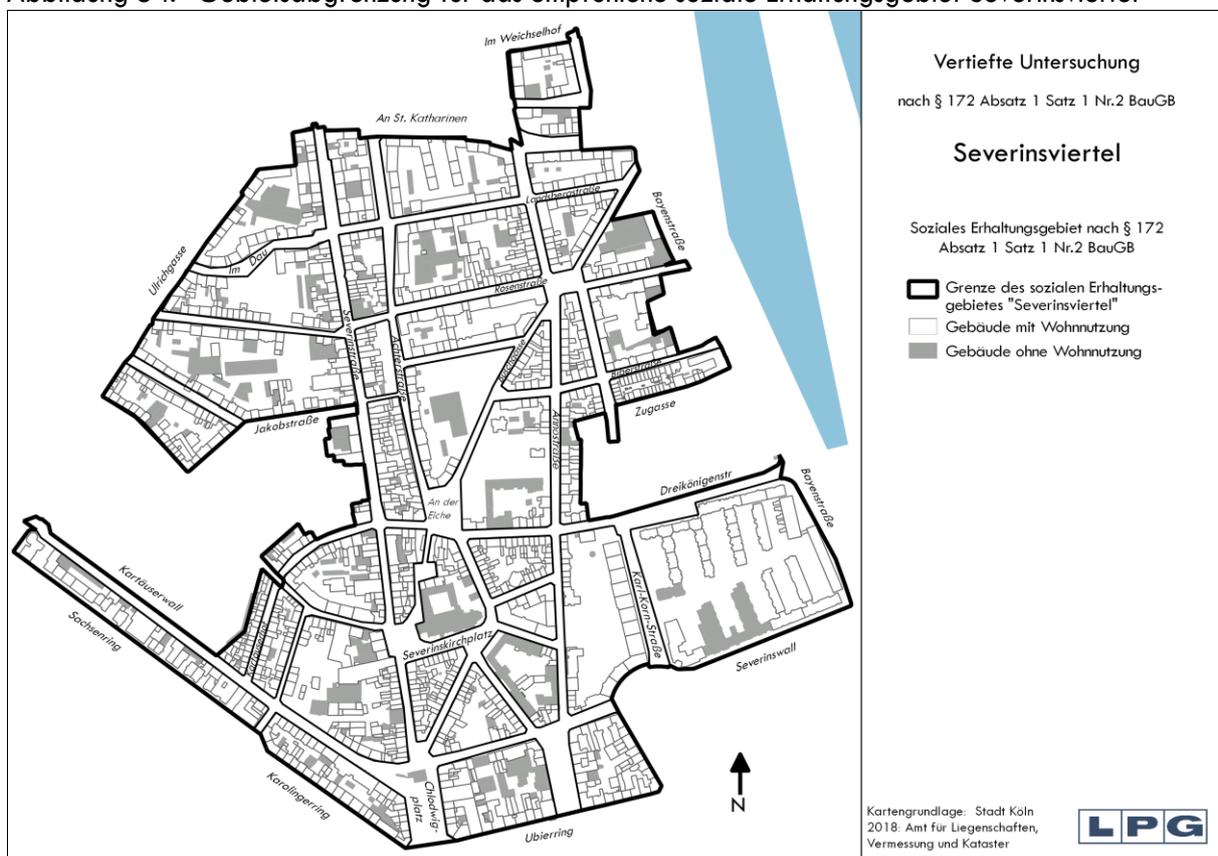
⁷⁸ § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB.

Darüber hinaus zeigen die Erfahrungen aus anderen deutschen Städten, dass eine unabhängige Mieterberatung zum wirkungsvollen Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts auf der lokalen Ebene beitragen kann. Die gezielte Information der Mieterinnen und Mieter und die Bereitstellung von qualifizierten Beratungsangeboten sind für das Erreichen der Schutzziele wesentlich. Die Erforderlichkeit einer Mieterberatung wird durch die vertiefte Untersuchung bestätigt.

6.3 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die vertiefte sozialräumliche Studie zeigt, dass die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung im Untersuchungsgebiet Severinsviertel vorliegen. Im Ergebnis der vertieften Untersuchung wird daher empfohlen, ein soziales Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das in der Abbildung 54 dargestellte Gebiet per Satzungsbeschluss festzusetzen. Die vorgeschlagenen Gebietsgrenzen stimmen mit denen des Untersuchungsgebietes überein.

Abbildung 54: Gebietsabgrenzung für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Severinsviertel



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Mit der empfohlenen Gebietskulisse wird der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil an Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.⁷⁹ Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters⁸⁰, der in der vorliegenden Untersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Er-

⁷⁹ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

⁸⁰ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

füllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen.

6.4 Vorschlag für Genehmigungskriterien zur Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts

Ziel der sozialen Erhaltungssatzung ist es, in deren Geltungsbereich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Den in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen soll der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Veränderungen geschützt werden.⁸¹ Daher dürfen geplante Maßnahmen vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist. Entscheidend sind die Auswirkungen auf den Bestand, die Größe und die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums.

Es besteht ein Steuerungserfordernis hinsichtlich der Erhaltung des Wohnraumangebotes, der Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen, der Regulierung von Modernisierungsmaßnahmen sowie hinsichtlich der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, der Zweckentfremdung von Wohnraum und des spekulativen Umgangs mit Wohnraum. Um die Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet Severinsviertel zu gewährleisten, werden der Rückbau, die Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen über Genehmigungskriterien bzw. ergänzende Regelungsbereiche gesteuert.

Die Genehmigungskriterien leiten sich aus den Handlungsbedarfen im sozialen Erhaltungsgebiet und den definierten Erhaltungszielen ab. In der Tabelle 9 in Kapitel 3.6 ist der gebietstypische Ausstattungszustand und die Steuerungsmöglichkeiten durch das soziale Erhaltungsrecht dargestellt. Folgender Kriterienkatalog wird auf dieser Grundlage zur Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechtes im sozialen Erhaltungsgebiet Severinsviertel empfohlen. Ab Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses sind Bauvorhaben im Geltungsbereich der sozialen Erhaltungssatzung Severinsviertel unter folgenden Maßgaben zu prüfen:

I. Unzulässige bauliche Änderungen und Maßnahmen

Für folgende Maßnahmen, die den gebietstypischen Ausstattungsstandard wesentlich überschreiten soll keine erhaltungsrechtliche Genehmigung bzw. erhaltungsrechtliche Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden:

1. Einbau bzw. Anbau von besonders kostenaufwändigen Aufzügen oder Fassadengleitern. Der Einbau ist zu versagen, wenn er besonders kostenaufwändig ist oder aufgrund der Vorbildwirkung geeignet ist, Entwicklungen in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die im Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung nach sich zieht, z. B. wenn auf Grund der Grundstückssituation nur individuelle Lösungen für den Aufzug möglich sind. Der Einbau bzw. Anbau von Aufzügen und Fassadengleitern kommt gemäß § 39 Abs. 4 BauO NRW grundsätzlich nur für Gebäude mit mehr als 3 Geschossen in Betracht.

⁸¹ Vgl. BVerfG, DVBl. 1987, 465.

2. Einbau eines zweiten Bades oder einer zweiten Dusche. Der Einbau eines zweiten WCs, mit Ausnahme von Wohnungen mit vier oder mehr Wohnräumen, wenn die Zahl der Wohnräume durch den Einbau nicht verringert wird.
3. Nicht erforderliche Grundrissänderungen. Hierzu zählen insbesondere Grundrissänderungen, die eine Veränderung der ursprünglichen Zimmeranzahl oder eine Veränderung der Wohnfläche, Verlegung und Neubau von Kammern, Schaffung von Wohnküchen und Veränderungen von bereits voll ausgestatteten Bädern (ein WC, ein Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Badewanne oder Dusche und Wand- und Bodenverfließen, sind bereits vorhanden) beinhalten. Erforderliche Grundrissveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken und vorhandene Stränge zu berücksichtigen.
4. Wohnungsteilungen und Wohnungszusammenlegungen und zwar auch bei Zusammenlegung von bereits bestehendem mit neu geschaffenem Wohnraum (z. B. Dachgeschoss-Maisonetteeinheit).
5. Maßnahmen zur Energieeinsparung, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) an bestehende Gebäude und Anlagen in der bei Antragstellung geltenden Fassung der EnEV hinausgehen. Dass die Maßnahmen nicht über die Mindestanforderungen der EnEV hinausgehen, ist vom Antragsteller durch Vorlage eines Gutachtens eines Sachverständigen nachzuweisen. Außerdem ist nachzuweisen, dass die Dämmung der obersten Geschossdecke und Kellerdecke bereits erfolgt bzw. Bestandteil der Maßnahme ist.
6. Vergrößerungen vom Balkon und sonstigen Anlagen⁸², Anbau von besonders kostenaufwändigen Erstbalkonen sowie Schaffung von Balkonen, wenn die Wohnung bereits einen Balkon aufweist. Die Versagung eines Erstbalkons kommt dann in Betracht, wenn er hinsichtlich der verwendeten Konstruktion, Materialien oder der Größe besonders kostenaufwändig ist.⁸³
7. Schaffung von besonders hochwertiger Wohnungs- und Gebäudeausstattung, z. B. Fußbodenheizung, Gegensprechanlage mit Videobildübertragung, Einbau eines Kamins, hochwertige Bad- und Küchenausstattung, bodentiefe Fenster, repräsentative Eingangsbereiche und Treppenhäuser.
8. Schaffung von zur Wohnung gehörigen Stellplatzanlagen.⁸⁴
9. Sonstige bauliche Maßnahmen die aufgrund der Vorbildwirkung geeignet sind, Entwicklungen in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die im Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung nach sich ziehen.

Folgende Maßnahme ist grundsätzlich genehmigungsfähig, bedarf jedoch einer näheren Prüfung im Einzelfall:

⁸² Balkone stehen jeweils stellvertretend auch für sonstige Anlagen wie Loggia, Terrasse oder Wintergarten.

⁸³ Eine Reglementierung hinsichtlich der Größe des Balkons wird aus gutachterlicher Sicht nicht empfohlen, da die Größe nicht immer maßgeblich für die entstehenden Kosten ist und sich die Vorgaben der Bauordnung als zusätzliche limitierende Faktoren auf die Größe des Balkons auswirken.

⁸⁴ Begründung: Die Schaffung von zur Wohnung gehörigen Stellplatzanlagen ist zu untersagen, wenn die Wohnung nur zusammen mit dem Stellplatz angeboten und vermietet wird, da sich somit die Mietkosten der Wohnung erhöhen können. Eigenständige Mietverträge für Stellplätze bleiben hiervon unberührt.

10. Ersteinbau eines voll ausgestatteten Bades mit folgenden Grundausstattungsmerkmalen: ein WC, ein Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Badewanne oder Dusche und Wand- und Bodenverfliesung, wobei die Kriterien 3 und 7 zu beachten sind.

II. Ergänzende Regelungsbereiche

Am 17.03.2015 hat die Landesregierung Nordrhein-Westfalen die „Verordnung über eine Umwandlungsgenehmigung in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Umwandlungsverordnung – UmwandVO)“ verabschiedet.⁸⁵ Die Verordnung tritt mit Ablauf des 27.03.2020 außer Kraft.

Die Umwandlung in Wohnungs- oder Teileigentum darf in sozialen Erhaltungsgebieten gemäß § 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist und ist ferner gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 2 bis 6 BauGB zu erteilen, wenn

2. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
4. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder
6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um fünf Jahre; die Frist nach § 577a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.

Alle Wohngebäude im gesamten Kölner Stadtgebiet unterliegen seit dem 01.07.2014 der auf kommunaler Ebene beschlossenen Wohnraumschutzsatzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum⁸⁶. Jede andere Nutzung von Wohnraum als zu Wohnzwecken (Zweckentfremdung), bedarf einer Genehmigung. Eine Zweckentfremdung von Wohnraum gemäß § 4 Wohnraumschutzsatzung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

⁸⁵ Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW. S. 255, SGV. NRW. 237).

⁸⁶ Stadt Köln, Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln (Wohnraumschutzsatzung) vom 17.06.2014, Amtsblatt der Stadt Köln 2014, S. 816.

1. mit mehr als der Hälfte der zur Verfügung stehenden Wohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist
3. länger als drei Monate leer steht
4. beseitigt wird (Abbruch).

Die Zweckentfremdung und der Rückbau von Wohnraum werden über die Wohnraumschutzsatzung geregelt. Eine Beschlussfassung zur Fortführung dieser ist in der Vorbereitung. Nur wenn eine entsprechende Beschlussfassung nicht erfolgen sollte wird empfohlen, die nachstehenden Genehmigungskriterien anzuwenden, wonach folgende bauliche Änderungen und Maßnahmen unzulässig sind:

1. Der Rückbau von baulichen Anlagen, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind.
2. Rückbau von Wohngebäuden oder einzelnen Wohneinheiten, es sei denn, dass auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage nicht mehr zumutbar ist.
3. Die Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerbe. Die gewerbliche Überlassung von Wohnraum zu Wohnzwecken bis zu einem Zeitraum von 12 Wochen stellt eine Nutzungsänderung im Sinne des Erhaltensrechts dar und ist nicht genehmigungsfähig. Ausnahmen sind dann zulässig, wenn die Wohnräume aufgrund ihrer Lage nur eingeschränkt zum längerfristigen Wohnen geeignet sind, z. B. aufgrund von unzumutbarer Lärmeinwirkung, unzureichender Belichtung und Belüftung.

6.5 Vorschlag für eine Überprüfung der sozialen Erhaltungssatzung Severinsviertel

Eine soziale Erhaltungssatzung ist gemäß § 172 BauGB zeitlich nicht zu fixieren. Sie wird erst aufgehoben, „wenn entweder der Schutz vor Verdrängung nachhaltig garantiert ist, oder die Verdrängung stattgefunden hat und damit das Ziel nicht mehr erreichbar ist.“⁸⁷ Nach dem Satzungserlass sind die erhobenen Daten regelmäßig zu überprüfen, um die weitere Aufrechterhaltung der Satzung zu rechtfertigen. Die Stadt München kann beispielhaft erwähnt werden. Dort wird alle fünf Jahre eine Überprüfung der Indikatoren und Datensätze vorgenommen, um Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung zu messen.⁸⁸ Auch in der Verwaltungspraxis des Landes Berlin werden soziale Erhaltungsgebiete ca. alle fünf Jahre überprüft.

Es wird daher vorgeschlagen, die Anwendungsvoraussetzungen der sozialen Erhaltungssatzung Severinsviertel in fünf Jahren zu überprüfen (sog. Nachuntersuchung). Damit sollen insbesondere folgende Fragen beantwortet werden:

⁸⁷ Vgl. Rainer Tietzsch, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995, S. 17.

⁸⁸ Vgl. VG München, Urteil vom 01.03.1993 - M 8 K 91.3720.

- Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen:
 - Wie setzt sich die gegenwärtige Bevölkerung zusammen? Ist die zu schützende Wohnbevölkerung weiterhin im Gebiet wohnhaft?
 - Haben sich Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung ergeben und rechtfertigen diese (weiterhin oder mit neuen Begründungszusammenhängen) den Fortbestand der Erhaltungssatzung?
 - Welcher Zusammenhang besteht zwischen der Zusammensetzung der vorhandenen Wohnbevölkerung, dem Wohnungsangebot und Infrastruktur?
 - Welche Erhaltungs- und (Schutz-)Ziele bestehen weiterhin? Welche negativen städtebaulichen Folgen sollen mit dem Instrument verhindert werden?

- Wirkung der sozialen Erhaltungssatzung:
 - Genehmigungsverfahren: Auf welche Maßnahmen konnte eingewirkt werden (Vorgangstypen und Ergebnis; eine standardisierte Dokumentation wird empfohlen)?
 - Wie wirkt sich die Anwendung der Umwandlungsverordnung im Severinsviertel aus (Vorgangstypen (welche Ausnahmen werden geltend gemacht?) und Ergebnis; eine standardisierte Dokumentation wird empfohlen)?

- Gebietsabgrenzung und Prüfkriterien
 - Ist der Geltungsbereich weiterhin räumlich nachvollziehbar abgegrenzt, um innerhalb des Geltungsbereichs die aufgestellten Erhaltungsziele erreichen zu können?
 - Liegen Änderungsbedarfe an den aufgestellten Genehmigungskriterien vor, die sich aus der Genehmigungspraxis ergeben haben?

Zur Überprüfung der Voraussetzungen ist eine Fortschreibung der Sekundärdatenanalyse, eine Ortsbildanalyse und eine Befragung der Haushalte durchzuführen, die eine statistisch verlässliche Stichprobenqualität aufweisen muss. Im Rahmen der Nachuntersuchung und zur Beantwortung der oben genannten Fragestellungen sind dementsprechend Angaben zu folgenden Themen zu ermitteln:

- Berufs- und Erwerbssituation,
- Einkommensverhältnissen,
- Wohndauer und Fluktuation,
- Wohnverhältnisse (Haushaltsgröße, Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale),
- Mietenentwicklung,
- Entwicklung des Umwandlungsgeschehens von Miet- in Eigentumswohnungen,

- Entwicklung baulicher Parameter (Bauanträge nach Art, energetische Modernisierungen), deren Umfang und Auswirkungen auf die Bestandsmiete,
- Gebietsbindung der Bewohner (Nutzung der Infrastruktur, nachbarschaftliche Strukturen).

7. Verzeichnisse und Quellen

7.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Schematischer Untersuchungsaufbau.....	22
Abbildung 2:	Erhebungsmethodik der Untersuchung	23
Abbildung 3:	Lage des Untersuchungsgebietes Severinsviertel	24
Abbildung 4:	Untersuchungsgebiet Severinsviertel.....	25
Abbildung 5:	Das Severinsviertel aus Sicht der befragten Expertinnen und Experten.....	27
Abbildung 6:	St. Severin.....	29
Abbildung 7:	Severinstorburg	29
Abbildung 8:	ehemaliges Sanierungsgebiet Severinsviertel.....	31
Abbildung 9:	Infrastruktureinrichtungen im Untersuchungsgebiet Severinsviertel und der näheren Umgebung.....	34
Abbildung 10:	Gebäudealter.....	36
Abbildung 11:	Gebäudealter im Untersuchungsgebiet Severinsviertel	37
Abbildung 12:	Anzahl der Zimmer	38
Abbildung 13:	Wohnfläche.....	38
Abbildung 14:	Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung	38
Abbildung 15:	Eigentums- und Mietverhältnis der Wohnungen gemäß Haushaltsbefragung.....	39
Abbildung 16:	Sanierungspotenziale und Sanierungsmaßnahmen im Severinsviertel	42
Abbildung 17:	Energetisches Modernisierungspotenzial	42
Abbildung 18:	Baulücken und Mindernutzung im Severinsviertel	43
Abbildung 19:	Gewünschte zusätzliche Ausstattungsmerkmale der Wohnung, auch wenn damit eine Mieterhöhung einhergehen würde	46
Abbildung 20:	Mängel in der Wohnung	47
Abbildung 21:	Zufriedenheit mit der Wohnungsgröße und dem Preis-Leistungs-Verhältnis.....	47
Abbildung 22:	Angebotsmieten in unmöblierten Wohneinheiten (Median) in Euro/qm (netto-kalt).....	52
Abbildung 23:	Netto-Kaltemiete/qm	53
Abbildung 24:	Verteilung der Netto-Kaltemiete/qm nach Zuzugsjahr in das Untersuchungsgebiet.....	54
Abbildung 25:	Entwicklung Netto-Kaltemiete/qm nach Zuzugsjahr in das Untersuchungsgebiet (Median).....	54
Abbildung 26:	Netto-Kaltemiete/qm nach Vermietenden der Wohnung (arithmetisches Mittel)	55
Abbildung 27:	Gründe für Mieterhöhungen	57
Abbildung 28:	Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohneinheiten im Bestand 2010 bis 2017 ..	58
Abbildung 29:	Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand je 1.000 Haushalte im Vergleich (2013-2017).....	58
Abbildung 30:	Räumliche Verteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand auf Blockebene im Untersuchungsgebiet Severinsviertel.....	59
Abbildung 31:	Wohnungsumwandlungen (während des Mietverhältnisses)	60
Abbildung 32:	Jahr der Wohnungsumwandlung (während des Mietverhältnisses)	60

Abbildung 33:	Wohnungsverkäufe im Stadtviertel Severinsviertel gemäß Kaufpreissammlung.....	60
Abbildung 34:	Eigentümerwechsel des Wohnhauses bzw. der Wohnung (während des Mietverhältnisses).....	61
Abbildung 35:	Art der baulichen Maßnahmen.....	62
Abbildung 36:	Wanderungssaldo Severinsviertel 2014 bis 2017 (Summen absolut).....	65
Abbildung 37:	Haushaltsgröße.....	68
Abbildung 38:	Haushaltsstruktur.....	68
Abbildung 39:	Haushaltsform gemäß Zuzugsjahr in die Wohnung	69
Abbildung 40:	Derzeitige Berufstätigkeit aller Haushaltsmitglieder im Alter über 15 Jahren.....	69
Abbildung 41:	Einkommensarten der Haushalte	70
Abbildung 42:	Höhe des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens.....	71
Abbildung 43:	Höhe des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens gemäß Zuzugsjahr in das Untersuchungsgebiet.....	72
Abbildung 44:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen.....	73
Abbildung 45:	Verdrängungsgefahr der Haushalte gemäß der Warmmietbelastung.....	74
Abbildung 46:	Wohndauer: Wohngebiet	74
Abbildung 47:	Wohndauer: derzeitige Wohnung	74
Abbildung 48:	Gründe für die Wohnortwahl.....	75
Abbildung 49:	Einrichtungen und deren Nutzung im Wohngebiet	76
Abbildung 50:	Beurteilung des Zusammenlebens im Wohngebiet und im Wohnhaus.....	76
Abbildung 51:	Kontakte zu den Nachbarinnen und Nachbarn.....	77
Abbildung 52:	Einschätzungen der Haushalte zum Severinsviertel (offene Frage, Mehrfachnennungen möglich)	77
Abbildung 53:	Umzugsgründe der umzugswilligen Haushalte	78
Abbildung 54:	Gebietsabgrenzung für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Severinsviertel.....	84
Abbildung 55:	Rücklauf Fragebögen im Vergleich zur Gesamtbevölkerung nach Wohnblöcken.....	98
Abbildung 56:	Altersstruktur gemäß Amt für Stadtentwicklung und Statistik und Haushaltsbefragung	99
Abbildung 57:	Nationalität gemäß Amt für Stadtentwicklung und Statistik und Haushaltsbefragung	99
Abbildung 58:	Gebäudealter nach Anzahl der Wohnungen gemäß Amt für Stadtentwicklung und Statistik und Haushaltsbefragung	100
Abbildung 59:	Haushaltsgröße gemäß Amt für Stadtentwicklung und Statistik und Haushaltsbefragung	100
Abbildung 60:	Haushaltsform gemäß Amt für Stadtentwicklung und Statistik und Haushaltsbefragung	101

7.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kennzahlen zur Haushaltsbefragung	26
Tabelle 2:	Übersicht über die Institutionen der geführten Expertengespräche im Jahr 2018	27
Tabelle 3:	Schülerzahlen Gemeinschaftsgrundschule Zwirnerstraße	35

Tabelle 4:	Bestand geförderter Mietwohnungen und Bindungswegfall bis 2021	40
Tabelle 5:	Ausstattungsmerkmale gemäß Ortsbildanalyse	41
Tabelle 6:	Ausstattungsmerkmale der Wohnungen gemäß Haushaltsbefragung.....	45
Tabelle 7:	Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform (Mehrfachnennungen möglich).....	46
Tabelle 8:	Lesehilfe zur Erläuterung der Systematik der Einstufung von Ausstattungsmerkmalen und Ableitung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung in Tabelle 9	49
Tabelle 9:	Aufwertungspotenziale im Untersuchungsgebiet Severinsviertel und Steuerung durch das soziale Erhaltungsrecht	50
Tabelle 10:	Mietspiegel im Untersuchungsgebiet Severinsviertel im Vergleich zum Kölner Mietspiegel 2017	56
Tabelle 11:	Altersstruktur Severinsviertel im Vergleich zum Stadtbezirk und der Gesamtstadt.....	66
Tabelle 12:	Bevölkerungsentwicklung 2013-2017 nach Altersgruppen	66
Tabelle 13:	Anteil der Einwohner/innen mit Migrationshintergrund, 31.12.2017	67
Tabelle 14:	Anteil der Einwohner/innen mit mind. 10 Jahre Wohndauer, 31.12.2017.....	67
Tabelle 15:	Kenndaten zum Erwerbsleben und Transferleistungsbezug gemäß kommunaler Statistik	70
Tabelle 16:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen und Äquivalenzeinkommen nach Haushaltsform.....	72

8. Quellen

8.1 Literatur und Statistik

Abgeordnetenhaus Berlin, Schriftliche Anfrage: Ein Jahr Umwandlungsverordnung – ein Grund zum Feiern?, Drucksache 17/18118, 29.02.2016

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Begründung zum Beschluss über die Ausübung des Vorkaufsrechtes, o. D.

Bezirksverordnetenversammlung Pankow von Berlin, Prüfkriterien für die Beurteilung von Anträgen auf Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB (soziale Erhaltungsgebiete) im Bezirk Pankow, Drucksache VIII-0553, 27.06.2018.

Deutscher Bundestag, Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts, BT-Drs. 17/13272.

ECOBAU Consulting (Hrsg.): Ingenieurtechnisches Fachgutachten zum Rechtsgutachten „Sozialverträgliche Steuerung der energetischen Sanierung in sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB“ im Bezirk Pankow, Berlin 2015.

Friesecke, Frank (2017): Aktivierung von beteiligungsschwachen Gruppen in der Stadt- und Quartiersentwicklung, in: Hartmut Bauer, Christiane Büchner, Lydia Hajasch (Hrsg.) Partizipation in der Bürgerkommune, KWI-Schriften 10, Potsdam.

Gaßner, Groth, Siederer & Coll (Hrsg.): Rechtsgutachten zur sozialverträglichen Steuerung der energetischen Sanierung in den sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Pankow, 2015.

Mitschang, Stephan, in: Battis, Ulrich; Krautzbeger, Michael; Löhr, Rolf-Peter (Hrsg.): BauGB Kommentar, C.H. Beck, München, 13. Aufl., 2016.

Rheinische Immobilienbörse, Kölner Mietspiegel 2017.

Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Statistisches Informationssystem [verschiedene Datensätze gemäß der Angaben in Abbildungen und Tabellen]

Stadt Köln, Kleinräumige Bevölkerungsprognose Köln 2015 bis 2040, Köln, 2016.

Stadt Köln, Stadtentwicklung Köln – Stadtentwicklungskonzept Wohnen, Köln, 2015.

Stadt Köln, Stadterneuerung Die Sanierung des Severinsviertels, Köln, 1998.

Stadt Köln Stadtentwicklungsausschuss, Beschluss über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch für das Untersuchungsgebiet Severinsviertel, Vorlagen-Nummer: 4320/2016.

Stadt Köln, Beantwortung einer Anfrage im Stadtentwicklungsausschuss, Bestand geförderter Mietwohnungen, Ds. Nr. 0781/2018, 15.03.2018.

Tietzsch, Rainer, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995.

8.2 Internetquellen

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Köln-Severinsviertel Sanierungsmaßnahme
http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/SanierungsUndEntwicklungsmassnahmen/Praxis/Massnahmen/K%C3%B6ln_Severinsviertel/k%C3%B6ln_node.html
Zugriff am 13.06.2018

FAY Projects GmbH, Kölner Waidmarkt-Quartier, 13.09.2013
<http://www.fay.de/de/koelner-waidmarkt-quartier/>
Zugriff am 08.10.2018

Gemeinschaftsgrundschule Zwirnerstraße, Der Nachmittag in der Schule
<http://www.zwirnerstrasse.de/wir-sind-ganztag>
Zugriff am 03.09.2018

Katholische Kitas im Erzbistum Köln, Erziehungs- und Familienberatung im Kath.Familienzentrum St.Severin,
<https://www.katholische-kindergaerten.de/kitas/news/erziehungs-und-familienberatung-im-kathfamilienzentrum-stseverin>
Zugriff am 03.09.2018

Kölner Stadtanzeiger, Nach 177 Jahren: Schokoladenfabrik Stollwerck kehrt Köln endgültig den Rücken, 31.03.2016
<https://www.ksta.de/koeln/nach-177-jahren-schokoladenfabrik-stollwerck-kehrt-koeln-endgueltig-den-ruecken-23810648>
Zugriff am 08.08.2018

KVB Kölner Verkehrs-Betriebe AG, Nord-Süd Stadtbahn - Gründe
<https://www.nord-sued-stadtbahn.de/projekt/gruende/index.html>
Zugriff am 08.10.2018

KVB Kölner Verkehrs-Betriebe AG, Nord-Süd Stadtbahn - Projekt
<https://www.nord-sued-stadtbahn.de/projekt/index.html>
Zugriff am 08.10.2018

Meine Südstadt UG, Das „Rollkofferhaus“ Im Ferkulum, 04.09.2018
<https://www.meinesuedstadt.de/das-rollkofferhaus-im-ferkulum/>
Zugriff am 03.12.2018

Stadt Köln, Parkstadt Süd - Zum Hintergrund
<https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/stadtentwicklung/parkstadt-sued/zum-hintergrund>
Zugriff am 08.10.2018

Stadt Köln, Parkstadt Süd - Masterplan
http://www.masterplan-koeln.de/fileadmin/Content/PDF/parkstadt-sued_broschuere_projektentwicklung.pdf
Zugriff am 08.10.2018

Stadt Köln, Umgestaltung Chlodwigplatz abgeschlossen, Pressemitteilung 23.05.2017
<https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/presse/umgestaltung-chlodwigplatz-abgeschlossen>
Zugriff am 08.10.2018

Statistischen Bundesamts, Armutsgefährdungsschwelle
<http://www.amtliche-sozialberichterstattung.de/A2armutsgefahrdungsschwellen.html>
Zugriff am 10.12.2018

vielrings, Ankommen im Vringveedel – Zuhause im vielrings!
<https://vielrings.kampmeyer.com/>
Zugriff am 08.10.2018

Vringstreff e. V., Der Vringstreff e.V.
<http://vringstreff.de/der-vringstreff-e-v/>
Zugriff am 11.06.2018

8.3 Rechtsquellen/Gesetze/Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Bundesrat, Mietrechtsanpassungsgesetz, Drucksache 611/18, 30.11.2018.

BVerfG, Beschl. vom 26.01.1987 - 1 BvR 969/83- , DVBl. 1987, 465 = NVwZ 1987, 879 = ZfBR 1987, 203.

BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

BVerwG, 18.06.1997 - BVerwG 4 C 2/97.

Energieeinsparverordnung vom 24.07.2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt durch Artikel 3 VO am 24.10.2015 (BGBl. I S. 1789, 1790) geändert.

Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Verordnung über eine Umwandlungsgenehmigung in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Umwandlungsverordnung – UmwandVO), Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.), Ausgabe 2015 Nr. 14 vom 27.03.2015.

OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02.

OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urt. Vom 14.12.2000 - 3 K 25/99-, NVwZ-RR 2001, 719 = BauR 2001, 1397 = UPR 2001, 233 = NordÖR 2001, 213.

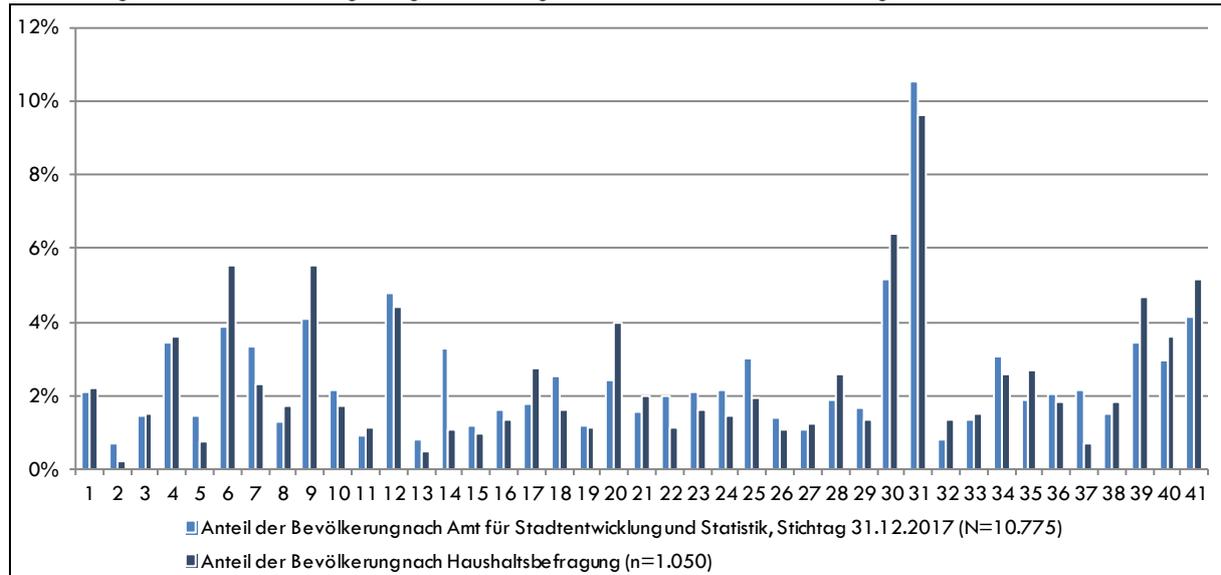
Stadt Köln, Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln (Wohnraumschutzsatzung) vom 17. 06.2014, Amtsblatt der Stadt Köln 2014.

VG München, Urteil vom 01.03.1993 - M 8 K 91.3720.

Anhang 1: Repräsentativität der Haushaltsbefragung

Die durchgeführten Interviews verteilen sich gemäß der Abbildung 55 über das gesamte Untersuchungsgebiet. Der Anteil der erreichten Personen gemäß Haushaltsbefragung weicht kaum vom Anteil statistisch erfasster Einwohnerinnen und Einwohner in den 41 Wohnblöcken ab (vgl. Gebietskarte mit Wohnblöcken auf Seite 25). In den Blöcken 6 und 20 sind mit ca. 2 Prozentpunkten noch die größten Unterschiede vorhanden. Es wurden folglich in jedem Wohnblock Haushalte erreicht und alle Teilräume des Veedels entsprechend ihrem realen Anteil am Gesamtgebiet abgedeckt.

Abbildung 55: Rücklauf Fragebögen im Vergleich zur Gesamtbevölkerung nach Wohnblöcken

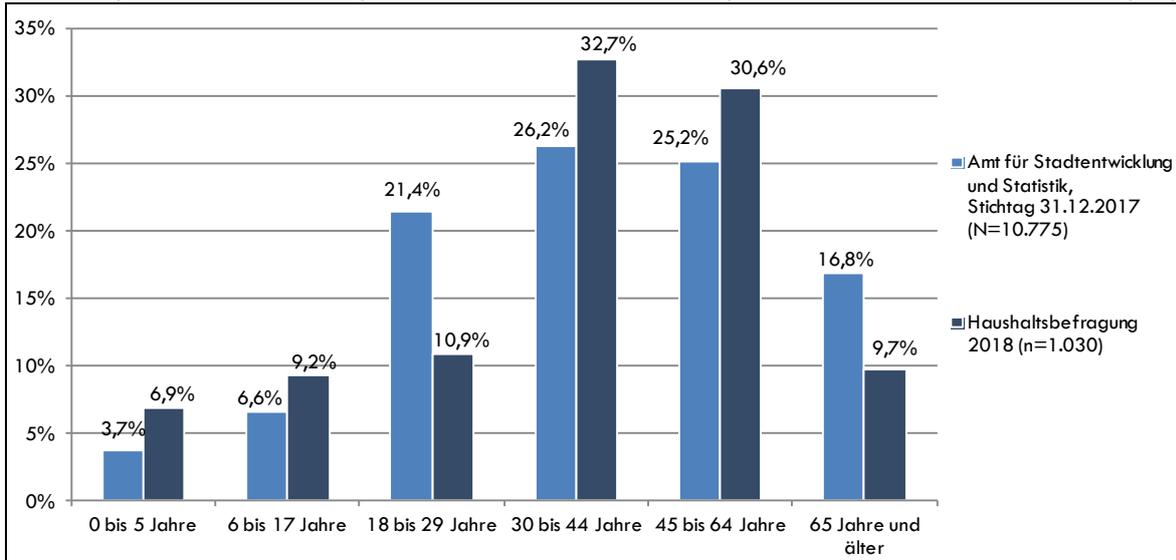


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018; Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Statistisches Informationssystem

Die folgenden Abbildungen geben Aufschluss über die Qualität der erreichten Stichprobe in Relation zur Grundgesamtheit im Gebiet. Bezüglich der Altersstruktur (vgl. Abbildung 56) zeigt sich, dass der Anteil der 18- bis 29-Jährigen sowie der Anteil der über 65-Jährigen⁸⁹ in der Haushaltsbefragung unterrepräsentiert ist. Demgegenüber haben Einwohnerinnen und Einwohner die zwischen 30 und 64 Jahre sind, stärker an der Befragung teilgenommen.

⁸⁹ Personen über 80 Jahre wurden nicht angeschrieben.

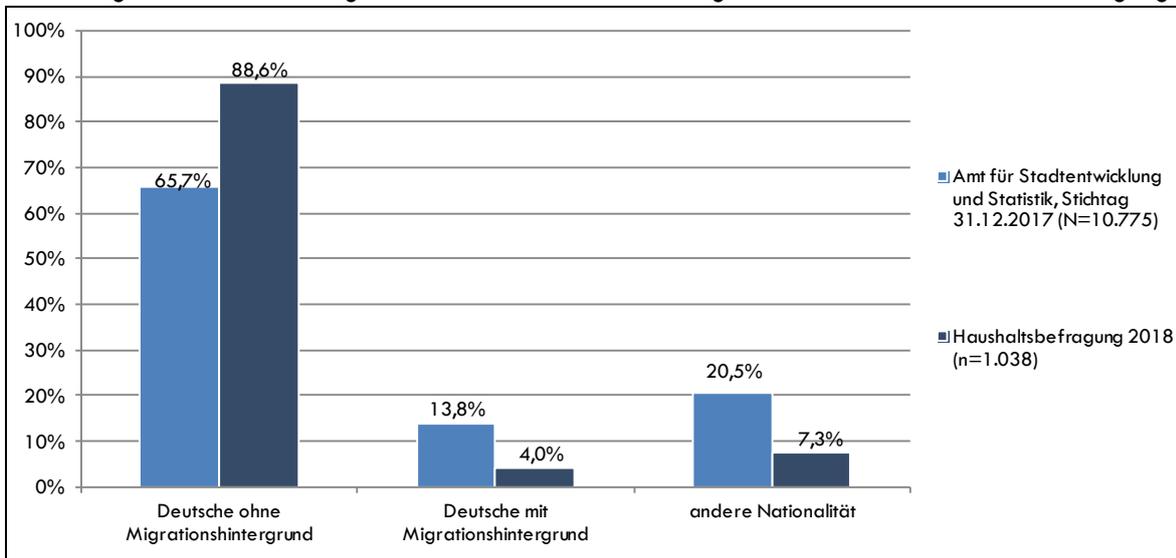
Abbildung 56: Altersstruktur gemäß Amt für Stadtentwicklung und Statistik und Haushaltsbefragung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018; Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Statistisches Informationssystem

Der Anteil der Haushaltsmitglieder mit Migrationshintergrund und nicht deutscher Nationalität ist, wie die Abbildung 57 zeigt, in der Haushaltsbefragung unterrepräsentiert. Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und Haushalte in prekären Lebenslagen für Beteiligung und Teilhabe als schwer erreichbare Gruppen und sind somit in den meisten freiwilligen Umfragen unterrepräsentiert.⁹⁰ Neben den allgemeinen Ablehnungsgründen – wie z. B. Zeitverfügbarkeit, fehlendes Interesse am Thema – mögen hier sicher auch Sprachbarrieren oder kulturelle Besonderheiten eine Rolle spielen.

Abbildung 57: Nationalität gemäß Amt für Stadtentwicklung und Statistik und Haushaltsbefragung

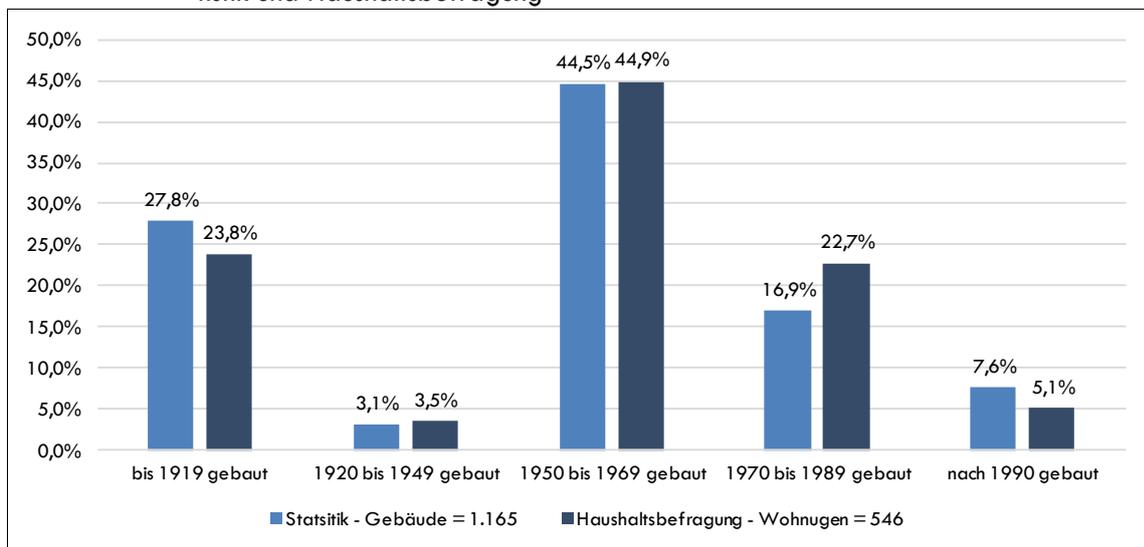


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018; Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Statistisches Informationssystem

⁹⁰ Friesecke, Frank (2017): Aktivierung von beteiligungsschwachen Gruppen in der Stadt- und Quartiersentwicklung, in: Hartmut Bauer, Christiane Büchner, Lydia Hajasch (Hrsg.) Partizipation in der Bürgerkommune, KWI-Schriften 10, Potsdam, S. 117-138.

Entsprechend der bereits geschilderten Verteilung der befragten Haushalte über die 41 Wohnblöcke zeigen sich hinsichtlich des Gebäudealters nur geringe Unterschiede zwischen der Haushaltsbefragung und der kommunalen Statistik (vgl. Abbildung 58). Der Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet ist in den 1950er und 1960er Jahren entstanden. Gut ein Viertel der Gebäude wurde vor 1919 errichtet.

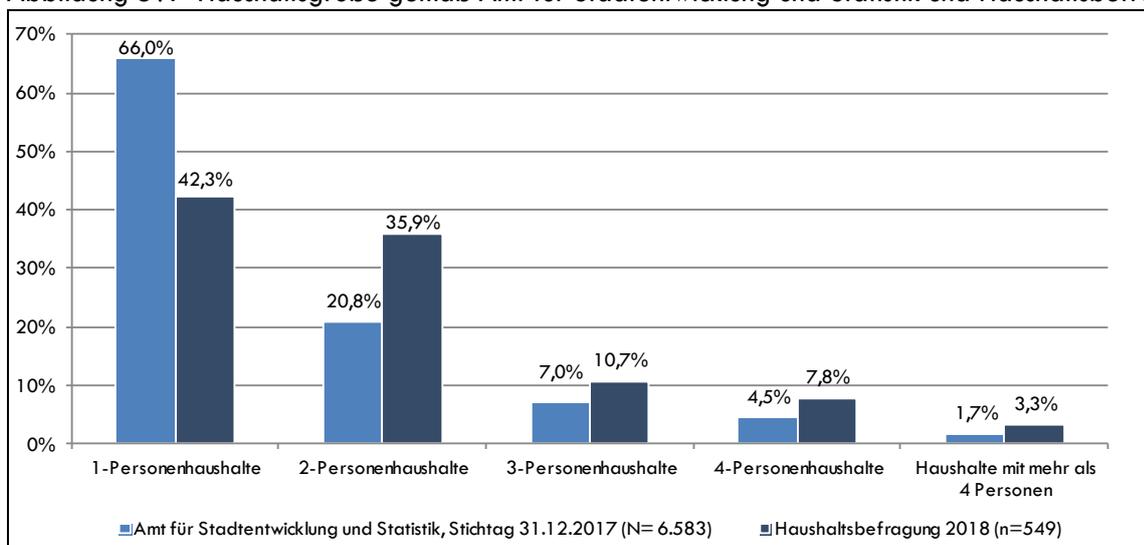
Abbildung 58: Gebäudealter nach Anzahl der Wohnungen gemäß Amt für Stadtentwicklung und Statistik und Haushaltsbefragung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018; Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Statistisches Informationssystem, ergänzt durch LPG mbH Ortsbildanalyse 2018.

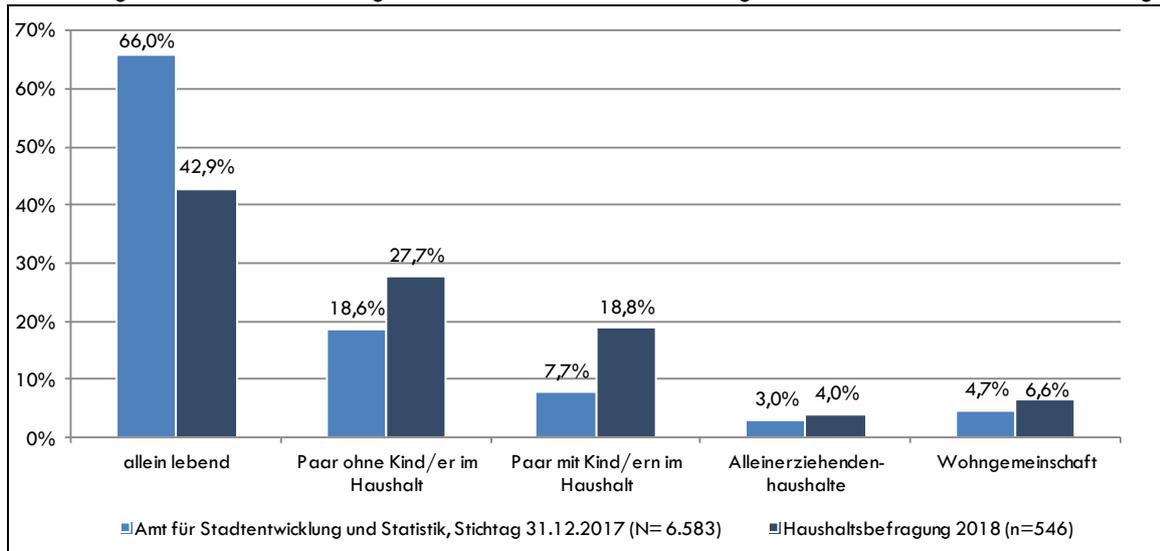
Der Anteil der alleinlebenden Haushalte ist in der Haushaltsbefragung unterrepräsentiert, demgegenüber liegt der Anteil der 2-Personenhaushalte bzw. der Paare mit und ohne Kind/ern etwas über dem statistischen Vergleichswert. Größere Haushalte zeigen indes kaum Abweichungen (vgl. nachfolgende Abbildungen).

Abbildung 59: Haushaltsgröße gemäß Amt für Stadtentwicklung und Statistik und Haushaltsbefragung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018; Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Statistisches Informationssystem

Abbildung 60: Haushaltsform gemäß Amt für Stadtentwicklung und Statistik und Haushaltsbefragung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018; Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Statistisches Informationssystem

Die Gegenüberstellung der zentralen demographischen Merkmale der Haushaltsbefragung mit der kommunalen Statistik zeigt, dass die Haushaltsbefragung einen weitgehend repräsentativen und breiten Querschnitt des Untersuchungsgebietes darstellt.

Anhang 2: Fragebogen

Fragebogen zum sozialen Erhaltungsrecht im Severinsviertel

- a. Straße _____
b. Blocknummer _____

A: Allgemein

1. In welchem Jahr sind Sie in das Severinsviertel gezogen? _____
2. In welchem Jahr sind Sie in diese Wohnung gezogen? _____
 - Wo haben Sie gewohnt, bevor Sie in diese Wohnung gezogen sind?
Im Severinsviertel
 - Stadtteil Altstadt Süd
 - Bezirk Innenstadt
 - Sonst wo in Köln
 - Außerhalb Kölns
3. Eine erste wichtige Frage ist, warum Sie im Severinsviertel wohnen. Sie können mir bis zu drei Gründe nennen.
 - Die Miete **ist** günstig.
 - Die Miete **war** beim Einzug günstig.
 - Ich habe hier die Wohnung gefunden, die mir gefällt.
 - Das Lebensgefühl im Veedel gefällt mir.
 - Mich interessieren die kulturellen Angebote im Quartier.
 - Mein Haushalt ist auf die sozialen Einrichtungen im Quartier angewiesen. (z. B. Schule, Beratungseinrichtungen).
 - Nähe zu Verwandten, Freunden und/oder Bekannten
 - Nähe zum Arbeitsplatz
 - Ich schätze die Lage in der Stadt.
 - Sonstiges

B: Wohnung

4. Sind Sie Mieter/in oder Eigentümer/in Ihrer Wohnung?
 - Ich bin **(Haupt-)Mieter/in:**
Wer ist Vermieter/in Ihrer Wohnung?
 - kommunales Wohnungsunternehmen (z. B. GAG, Stadtwerke Köln)
 - Genossenschaft (z. B. DIE EHRENFELDER Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG)
 - privates Wohnungsunternehmen (z. B. LEG, Siedlungsgemeinschaft „Am Bilderstöckchen“)
 - private/r Hauseigentümer/in
 - vermietete Eigentumswohnung
 - weiß nicht
 - Ich bin **Eigentümer/in:** *(weiter mit Frage 9)*
Haben Sie in dieser Wohnung vorher zur Miete gelebt?
 - ja
 - nein

Wenn Eigentümer/in, Fragen 6 bis 8 überspringen. Fragen 6 bis 8 nur an Mieter/innen:

5. Brauchen oder brauchten Sie einen Wohnberechtigungsschein, um diese Wohnung mieten zu können?
 - ja

- nein
- früher ja, jetzt nicht mehr
- weiß nicht

6. Gab es während Ihres Mietverhältnisses einen Eigentümerwechsel des Hauses bzw. Ihrer Wohnung oder wurde Ihnen ein solcher angekündigt?
- ja, des Hauses
 - ja, meiner Wohnung
 - nein, weder noch
 - nein, aber Eigentümerwechsel wurde angekündigt
 - weiß nicht
7. Wurde Ihre Wohnung während Ihres Mietverhältnisses von einer reinen Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt?
- nein
 - nein, Umwandlung wurde aber angekündigt
 - ja, (Interview-Hinweis: Wenn ja, geben Sie bitte das Jahr an) im Jahr _____
 - weiß nicht

Folgende Fragen wieder an alle Haushalte stellen.

8. Wie groß ist Ihre Wohnung? Geben Sie bitte möglichst genau die Quadratmeterzahl an:
Wohnfläche _____ Quadratmeter
9. Wie viele Zimmer hat Ihre Wohnung laut Mietvertrag?
Interview-Hinweis: Räume zwischen 6 und 10 m² als halbe Zimmer angeben; dazu zählen nicht Bad, Küche und Flur.
Anzahl Zimmer _____

Fragen 11 bis 15 nur an Mieter/innen stellen.

10. Wie hoch ist die derzeitige monatliche Miete für Ihre Wohnung? Geben Sie bitte alle Mietbestandteile laut Mietvertrag bzw. der letzten Mietänderungserklärung an:
- a. Warmmiete (Miete insgesamt, inklusive aller Nebenkosten): _____ Euro
 - b. Kaltmiete: _____ Euro
11. Wurde Ihre Netto-Kaltmiete während Ihres Mietverhältnisses geändert?
- ja (*weiter mit Frage 13*)
 - nein (*weiter mit Frage 16*)
12. (Wenn ja): Wann wurde Ihre derzeitige Netto-Kaltmiete **zum letzten Mal** geändert?
Nicht gemeint sind reine Änderungen der Betriebs-/Nebenkosten.
Jahr: _____
13. Wie hoch war Ihre Netto-Kaltmiete vor der **letzten Erhöhung**? _____ Euro
14. Welcher Grund wurde für die letzte Mieterhöhung angeführt?
- a. Anpassung an den Mietspiegel (gemäß §§ 558 – 558e BGB)
 - b. freiwillige Vereinbarung
 - c. Sachverständigengutachten

- d. Modernisierung
- e. Staffelmiete/Indexmiete
- f. keine Begründung
- g. sonstiges, und zwar: _____
- h. nicht bekannt

folgende Fragen wieder an alle Haushalte stellen.

15. Welche Ausstattung hat Ihre Wohnung derzeitig?

*Wir gehen raumweise vor und fangen mit dem **Badezimmer** an:*

	vorhanden	weiß nicht
a. Haben sie ein Bad?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Ist in Ihrem Badezimmer eine Toilette?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. Ist in Ihrem Badezimmer eine Dusche?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. Ist in ihrem Badezimmer eine Badewanne?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. Haben Sie ein zusätzliches Gäste-WC?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Küche		
f. Haben sie eine Küche?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g. Hat der Vermieter/die Vermieterin eine Einbauküche einbauen lassen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h. Wie wird das warme Wasser aufbereitet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
i. Badeofen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ii. Dezentrale Warmwasserversorgung (z.B. Elektroboiler/Durchlauferhitzer)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
iii. Zentrale Warmwasserversorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnräume		
i. Haben sie überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen in ihren Wohnräumen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
j. Wie beheizen sie die Wohnräume	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
i. Ofenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ii. Nachtspeicherheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
iii. Gasetagenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
iv. Zentralheizung/Fernheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
v. Energiesparende Heizungsanlage (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vi. Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	vorhanden	weiß nicht
k. Haben Sie einen Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse?		
i. Balkon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ii. Loggia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
iii. Wintergarten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
iv. Terrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Größe des 1. Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse in qm _____		
l. Haben Sie einen weiteren Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse?		
i. Balkon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ii. Loggia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
iii. Wintergarten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
iv. Terrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Größe des 2. Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse in qm _____		
m. Was für Fenster haben Sie überwiegend in Ihrer Wohnung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
i. Einfachverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ii. Mehrfachverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gebäude		
n. Hat Ihr Gebäude einen Aufzug?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
o. Ist die Fassade Ihres Gebäudes gedämmt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
p. Hat ihr Gebäude eine Solaranlage?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
q. Sind die Heizungs- und Warmwasserleitungen gedämmt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

16. Wurden in den letzten fünf Jahren – also seit 2013 – an Ihrem Gebäude oder Ihrer Wohnung bauliche Veränderungen, also Instandsetzungen oder Modernisierungen durchgeführt bzw. wurden derartige Vorhaben angekündigt oder sind in Planung?

- ja
- nein, weder durchgeführt noch liegen Informationen vor, dass Planungen bestehen (*dann weiter mit Frage 19*)
- nicht bekannt (*dann weiter mit Frage 19*)

17. Um welche Maßnahmen handelt es sich im Einzelnen? Sagen Sie mir bitte, ob die Maßnahmen bereits durchgeführt oder angekündigt wurden bzw. in Planung sind. Bitte nennen Sie mir nur die Buchstaben der Maßnahmen.

	durchgeführt	angekündigt/ in Planung
Badezimmer		
a. erstmaliger Einbau eines WC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. erstmaliger Einbau eines Bads/einer Dusche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. neues Bad/Erneuerungen im Badezimmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Küche		
d. neue Küche/Erneuerungen in der Küche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnräume		
e. Einbau neuer Fenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. Schallschutzmaßnahmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g. Heizungsmodernisierung/Warmwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h. Modernisierung der Elektroinstallation (mehr Stromkreise)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
i. Abschleifen der Fußböden in Wohnräumen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
j. Erneuerung der Zimmer- oder Wohnungstüren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k. Grundrissveränderungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
l. Zusammenlegung von Wohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
m. Teilung von Wohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gebäude		
n. Anbau von Balkonen (erstmalig oder erneuernd)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
o. Anbau/Einbau eines Aufzugs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
p. Dachgeschossausbau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
q. Sanierung des Treppenhauses	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
r. Wärmedämmung der Fassade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
s. Dämmung des Daches/der obersten Geschossdecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
t. Dämmung von Heizungs- und Warmwasserleitungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
u. Dämmung des Kellers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
v. Sonstiges	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Interview-Hinweis: Frage 19 bis 21 nur an Mieter/in

18. Wenn Sie an Ihre Haushaltgröße denken, wie zufrieden sind Sie mit der Größe Ihrer Wohnung? (sehr zufrieden, eher zufrieden, eher nicht zufrieden, unzufrieden; weiß nicht)

- zufrieden eher zufrieden eher nicht zufrieden unzufrieden weiß nicht

19. Wie zufrieden sind Sie mit dem Preis-Leistungs-Verhältnis Ihrer Wohnung? (sehr zufrieden, eher zufrieden, eher nicht zufrieden, unzufrieden; weiß nicht)?

- zufrieden eher zufrieden eher nicht zufrieden unzufrieden weiß nicht

20. Wünschen Sie sich eine Verbesserung der Wohnungsausstattung oder des Wohnungszuschnitts, auch wenn damit eine Mieterhöhung verbunden sein sollte? Wenn ja, Sagen Sie mir bitte, was für Verbesserungen Sie sich wünschen.

Nennungen eintragen, Mehrfachnennungen sind möglich, außer eine zusätzliche Ausstattung ist nicht gewünscht.

- Nein, ich wünsche keine zusätzliche Ausstattung
- Anbau eines Balkons
- Anbau eines Aufzugs
- Modernisierung des Badezimmers
- Vergrößerung des Badezimmers
- Modernisierung der Fenster
- Schallschutzmaßnahmen
- energetische Gebäudesanierung, z. B. Fassadendämmung oder Austausch der Heizungsanlage
- Grundrissveränderung
- Sonstiges_____

Interview-Hinweis: folgende Fragen wieder an alle Haushalte stellen.

21. Hat Ihre Wohnung bauliche Mängel. Wenn ja, benennen Sie bitte alle baulichen Mängel in Ihrer Wohnung, nicht im Wohngebäude.

Mehrfachnennungen sind möglich, außer es wurde mit „keine“ geantwortet.

- keine
- Feuchtigkeit/Schimmel
- undichte Fenster/Türen
- Sanitäreanlagen defekt/erneuerungsbedürftig
- Heizung defekt/erneuerungsbedürftig
- Elektroanlage defekt/erneuerungsbedürftig
- sonstiges

22. Werden in Ihrem Haus Wohnungen als Ferienwohnung oder zur Gästebetreuungen genutzt?

- ja
- nein
- weiß nicht

23. Stehen in Ihrem Haus Wohnungen dauerhaft leer?

- ja
- nein
- weiß nicht

C1: Wohnumfeld, Infrastruktur

24. Ich möchte wissen, ob diese Einrichtungen in Ihrem Wohnumfeld von Ihnen bzw. Ihrem Haushalt genutzt werden.

- a. öffentliche Grünflächen
- b. Sportanlagen/Sportangebote
- c. Spielplätze
- d. Kinderkrippe, Kita, Kinderladen
- e. Grundschule
- f. weiterführende Schule
- g. Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen
- h. Beratungseinrichtungen
- i. Nachbarschaftstreff, z. B. Vringstreff e. V.
- j. Angebote für Senioren
- k. kulturelle Einrichtungen
- l. medizinische Einrichtungen
- m. öffentlicher Nahverkehr
- n. Mitgliedschaft in Vereinen
- o. religiöse Einrichtungen

C2: Nachbarschaft, Sozialkontakte

Kommen wir nun zur Nachbarschaft hier im Gebiet.

25. Wie beurteilen Sie das Zusammenleben im Wohngebiet? Bitte bewerten Sie mit den Schulnoten von 1 bis 6

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> 1 (sehr gut) | <input type="checkbox"/> 2 (gut) | <input type="checkbox"/> 3 (befriedigend) |
| <input type="checkbox"/> 4 (ausreichend) | <input type="checkbox"/> 5 (mangelhaft) | <input type="checkbox"/> 6 (ungenügend) |

26. Wie beurteilen Sie das Zusammenleben in Ihrem Wohnhaus? Bitte bewerten Sie mit den Schulnoten von 1 bis 6

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> 1 (sehr gut) | <input type="checkbox"/> 2 (gut) | <input type="checkbox"/> 3 (befriedigend) |
| <input type="checkbox"/> 4 (ausreichend) | <input type="checkbox"/> 5 (mangelhaft) | <input type="checkbox"/> 6 (ungenügend) |

27. Wie würden Sie Ihr Verhältnis zu Ihren Nachbarn beschreiben?

nur eine Antwortmöglichkeit

- Ich kenne meine Nachbarn kaum oder gar nicht.
- Ich kenne meine Nachbarn flüchtig, wir sprechen ab und zu mal miteinander.
- Ich kenne meine Nachbarn näher, wir helfen uns gelegentlich.
- Ich bin mit meinen Nachbarn befreundet, wir helfen und besuchen uns öfter.
- Ich weiß nicht, ich kann nichts dazu sagen

28. Hat es aus Ihrer Sicht in den letzten Jahren **in Ihrem Wohnhaus** deutliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Bewohnerschaft gegeben?

- ja
- nein (*weiter mit Frage 30*)
- weiß nicht (*weiter mit Frage 30*)

Falls ja, sagen Sie mir bitte, was sich so alles verändert hat.

Mehrfachantworten sind möglich

- ja, die Bewohnerschaft wird jünger
- ja, es ziehen vor allem Paare **ohne** Kinder hinzu
- ja, es ziehen vor allem Paare **mit** Kindern hinzu
- ja, einkommenschwächere Haushalte ziehen weg
- ja, alteingesessene Haushalte ziehen weg
- ja, sonstiges _____

D: Fortzugsabsichten

Als nächstes möchte ich wissen, ob Sie aus Ihrer Wohnung ausziehen wollen oder müssen.

29. Haben Sie vor, in den nächsten zwei Jahren aus dieser Wohnung ausziehen?

- ja, auf jeden Fall
- ja, eventuell
- nein (*weiter mit Frage 33*)

30. Und aus welchen Gründen wollen Sie hauptsächlich ausziehen?

Mehrfachnennungen sind möglich.

- a. persönlich/familiär
 - berufliche Gründe (Wechsel des Arbeits- oder Studienplatzes)
 - Änderung des Familienstandes/Gründung eines neuen Haushalts
 - gesundheitliche Gründe/Wohnung ist nicht altersgerecht
 - Erwerb von Wohneigentum
- b. wohnungsbezogen
 - Wohnung ist zu klein (Vergrößerung Familie/Haushalt)
 - Wunsch nach größerer Wohnung (ohne Vergrößerung Familie/Haushalt)
 - Wohnung ist zu groß
 - Wohnung ist in jetzigem Zustand zu teuer
 - Wohnung wird modernisiert und ist dann zu teuer
 - schlechte Ausstattung und Zustand der Wohnung
 - schlechter Wohnungszuschnitt
 - schlechte Ausstattung und Zustand des Hauses
- c. Nachbarschaft
 - Probleme mit den Nachbarn, der Bewohnerschaft
 - mangelnde Ordnung/Sauberkeit im Wohnhaus
- d. Umfeld/Stadtteil
 - ungepflegtes Wohnumfeld (Grünanlagen, Spielplätze, usw.)
 - Gegend zu unsicher (Kriminalität)
 - kein geeignetes Umfeld für Kinder (Drogen, Prostitution, Verkehr)
- e. Lage
 - schlechte Lage zum Arbeitsplatz
 - schlechte Lage zur Schule/zum Kindergarten
- f. Kündigung
 - Kündigung durch den/die Vermieter/in
 - Ankündigung von Eigenbedarf

31. Und wo soll die neue Wohnung möglichst liegen?

Nur eine Antwort ist möglich.

- im Severinsviertel
 - im Stadtteil Altstadt-Süd
 - im Bezirk Innenstadt
 - in einem anderen Stadtteil/Bezirk Kölns
- außerhalb Kölns, und zwar
- im Umland Kölns
 - sonstiges Bundesgebiet
 - Ausland
 - Noch völlig unklar/weiß nicht/egal

32. Bevor wir zu den statistischen Angaben Ihres Haushalts und damit zum Ende des Interviews kommen, möchte ich gern von Ihnen wissen, ob es noch irgendetwas Wichtiges gibt, was Sie mir zu Ihrem Viertel sagen möchten?

G: Fragen zum Haushalt

33. Wie viele Kinder und Jugendliche (Personen bis 17 Jahre) und wie viele Erwachsene (Personen ab 18 Jahre) leben dauerhaft in Ihrer Wohnung, Sie selbst eingeschlossen?

- a. Anzahl der Haushaltsmitglieder/Personen insgesamt _____
- b. davon erwachsenen Haushaltsmitglieder (18 Jahre und älter) _____
- c. davon Kinder und Jugendliche bis 17 Jahre _____

34. Welche Wohnform trifft auf Ihren Haushalt zu?

- alleinlebend
- alleinerziehend mit minderjährigem/n Kind/ern im Haushalt
- Paar ohne Kind/er im Haushalt
- Paar mit minderjährigen Kind/ern im Haushalt
- Paar/alleinerziehend mit volljährigem/n Kind/ern im Haushalt
- Wohngemeinschaft

35. Ich frage nun zu jedem Haushaltsmitglied bestimmte Angaben zur Person ab. Fangen wir mit Ihnen an: Wie alt sind Sie?

		1	2	3	4	5	6
a. Alter		—	—	—	—	—	—
b. Geschlecht		—	—	—	—	—	—
c. Nationalität	deutsch	<input type="checkbox"/>					
	deutsch mit Migrationshintergrund	<input type="checkbox"/>					
	andere Nationalität	<input type="checkbox"/>					
d. derzeitiger Beruf/ derzeitige Tätigkeit (ab 15 Jahren)	Auszubildende/r	<input type="checkbox"/>					
	Student/in	<input type="checkbox"/>					
	Arbeiter/in	<input type="checkbox"/>					
	Angestellte/r	<input type="checkbox"/>					
	Beamte/r	<input type="checkbox"/>					
	Selbstständige/r	<input type="checkbox"/>					
	in Beschäftigungsmaßnahme/Umschüler/in	<input type="checkbox"/>					
	arbeitssuchend	<input type="checkbox"/>					
	Hausmann/-frau	<input type="checkbox"/>					
Renter/in, Pensionär/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
e. höchster Bildungs- abschluss (ab 15 Jahren)	kein Schulabschluss	<input type="checkbox"/>					
	noch in der schulischen Ausbildung	<input type="checkbox"/>					
	Hauptschulabschluss oder vergleichbar	<input type="checkbox"/>					
	Realschulabschluss oder vergleichbar	<input type="checkbox"/>					
	Fachhochschul- oder Hochschulreife	<input type="checkbox"/>					
Fachhochschul-/Hochschulabschluss, Promotion	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

36. Besitzt Ihr Haushalt einen oder mehrere Pkw?

- Ja, einen
- Ja, zwei oder mehr
- Nein

37. Wie hoch ist das Einkommen Ihres Haushalts? Bitte geben Sie den monatlichen Netto-Betrag an, also nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben. Regelmäßige Zahlungen wie Renten, Wohngeld, Kindergeld, BAföG, Unterhaltszahlungen usw. rechnen Sie bitte dazu. Bei selbstständig Tätigen: Geben Sie bitte die Netto-Einkünfte abzüglich der Betriebsausgaben an. Nennen Sie mir bitte den Buchstaben der Gruppe, in dem sich Ihr Haushaltseinkommen bewegt.

Wir bitten Sie um diese Angabe, da sie von hoher Bedeutung für die Untersuchung ist. Sagen Sie mir bitte nur der Buchstaben auf der Karte, der zutrifft.

- a. unter 750 Euro
- b. 750 bis unter 1.000 Euro
- c. 1.000 bis unter 1.250 Euro
- d. 1.250 bis unter 1.500 Euro
- e. 1.500 bis unter 2.000 Euro
- f. 2.000 bis unter 2.500 Euro
- g. 2.500 bis unter 3.000 Euro
- h. 3.000 bis unter 3.500 Euro
- i. 3.500 bis unter 4.000 Euro
- j. 4.000 bis unter 4.500 Euro
- k. 4.500 bis unter 5.000 Euro
- l. 5.000 bis unter 5.500 Euro
- m. 5.500 bis unter 6.000 Euro
- n. 6.000 Euro und mehr
- o. Keine Angabe

38. Wie setzt sich das monatliche Einkommen Ihres Haushaltes insgesamt zusammen? Bitte nennen Sie mir alle Buchstaben, die zutreffen.

alles Zutreffende ankreuzen.

- a. Erwerbseinkommen/Einkommen aus selbstständiger Tätigkeit
- b. Arbeitslosengeld I
- c. Arbeitslosengeld II (SGB II, Hartz IV, Sozialgeld)
- d. Rente, Pension, Vorruhestandsgeld
- e. Unterhalt durch Angehörige außerhalb des Haushaltes
- f. sonstige Unterstützung (z.B. BAföG, Sozialgeld, Wohngeld, Witwen-/Waisenrente)
- g. Kindergeld
- h. Elterngeld
- i. Kinderzuschlag SGB II
- j. Pflegegeld
- k. Kapitaleinkünfte
- l. Einkünfte durch Vermietung, Verpachtung
- m. Keine Angabe